



## Арбитражный суд Республики Карелия

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru  
официальный сайт в сети Интернет: <http://karelia.arbitr.ru>

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Петрозаводск  
05 апреля 2019 года

Дело № А26-222/2016

Резолютивная часть определения объявлена 27 марта 2019 года. Полный текст определения изготовлен 05 апреля 2019 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Соколова Н.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Тюриной А.А., рассмотрев заявление публичного акционерного общества «Сбербанк России» об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках продажи залогового имущества должника,

при участии в судебном заседании:

представителя финансового управляющего Шпета Федора Александровича – Шорина Виталия Анатольевича по доверенности от 13.04.2018;

представителя публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Пядиной Светланы Валерьевны по доверенности от 24.04.2017 (до перерыва);

представителя публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Бусловича Владислава Викторовича, по доверенности от 24.04.2017;

представителя публичного акционерного общества «Сбербанк России» – Сахарчука Ивана Валерьевича по доверенности от 24.04.2017 (после перерыва);

представителя должника – Белянчиковой Екатерины Вячеславовны по доверенности от 28.11.2016;

представитель Зайцева Александра Николаевича – Подосеновой Юлии Алексеевны по доверенности от 24.01.2019,

иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу положений статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием к разбирательству по существу,

установила: определением Арбитражного суда Республики Карелия от 16 февраля 2016 года принято к производству заявление индивидуального предпринимателя Ахмедова Тельмана Ибрагимовича (далее – ИП Ахмедов Т.И., должник; дата рождения: 24.02.1965, место рождения: с. Касумкент Сулейман-Стальского района Республики Дагестан, ОГРНИП 305103803800023, ИНН 052901886647, страховое свидетельство 120-663-260-20, место жительства: 186877, Республика Карелия, Суоярвский район, с. Вешкелица, ул. Стойкина, д.4, кв. 10, место регистрации: г. Петрозаводск, ул. Анохина, д.8, кв. 4) о признании его банкротом.

Определением Арбитражного суда Республики Карелия от 08 апреля 2016 года (объявлена резолютивная часть определения суда) в отношении ИП Ахмедова Т.И. введена процедура реструктуризации долгов гражданина сроком до 10 августа 2016 года, финансовым управляющим утвержден Скачков Николай Иванович, член Союза арбитражных управляющих «Континент», о чем в газете «Коммерсантъ» от 21 мая 2016 года №88 опубликовано соответствующее сообщение.

Определением суда от 30 ноября 2016 года (объявлена резолютивная часть определения суда) Скачков Н.И. освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего. Определением от 15 декабря 2016 года (объявлена резолютивная часть) финансовым управляющим должником утвержден Шпет Федор Александрович, член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Меркурий».

Решением суда от 10 марта 2017 года (резолютивная часть объявлена 02 марта 2017 года) Ахмедов Т.И. признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Шпет Ф.А., соответствующее сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 18 марта 2017 года № 46.

01 ноября 2017 года публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее – ПАО «Сбербанк России», заявитель, Банк) обратилось в суд с заявлением №33-13/156 от 27.10.2017 года об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках продажи имущества должника, находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк России», согласно которому предметом торгов является: помещение, назначение – нежилое, административное, общей площадью 460,2 кв.м., этаж 2,3, номера на поэтажном плане: 2 этаж 14-32, 3 этаж 1-21, расположенное по адресу: Республика Карелия, Суоярвский район, г. Суоярви, ул. Ленина, д.37, помещение 4, кадастровый номер 10:16:0010525:375, начальная цена 4 909 000,00 руб.; земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер 10:16:01 05 25:12, разрешенное использование – занят административным помещением и помещениями магазинов, общая площадь 1 590 кв.м., адрес объекта: Республика Карелия, г. Суоярви, ул. Ленина, д. 37 (доля в праве 17/100), начальная цена 233 000,00 руб. (л.д. 2-3, 16-23 том 1).

Определением суда от 07 ноября 2017 года заявление принято и назначено к рассмотрению в судебном заседании 15 декабря 2017 года с участием заинтересованных лиц.

12.12.2017 уполномоченный орган представил в суд отзыв, в котором не возражает против удовлетворения заявленных требований (л.д. 24 том 1).

Рассмотрение требования неоднократно откладывалось в связи с необходимостью представления дополнительных сведений и документов, а также в связи с привлечением к участию в настоящем обособленном споре супруги должника Ахмедовой М.Р. и второго собственника имущества Зайцева Александра Николаевича, в том числе протокольным определением от 26.06.2018 года рассмотрение заявленных требований отложено на 14.08.2018.

25 июня 2018 года конкурсный кредитор ПАО «Сбербанк России» в рамках дела о банкротстве Ахмедова Т.И. обратился в суд с заявлением №33-13/48 от 22.06.2018, в котором просит:

1. Признать сделку, совершенную между Ахмедовым Тельманом Ибрагимовичем и Зайцевым Александром Николаевичем по выделу долей в

помещении по адресу: Республика Карелия, Суоярвский район, г. Суоярви, ул. Ленина, д.37, пом.4, кадастровый номер 10:16:0010525:375, недействительной.

2. Применить последствия недействительности ничтожной сделки путем признания прав собственности Ахмедова Тельмана Ибрагимовича и Зайцева Александра Николаевича соответственно на помещения: 1) помещение общей площадью 238,3 кв.м, инвентарный номер 2018, расположенное по адресу: РК, Суоярвский район, г. Суоярви, д.37, пом.9, этаж 02, 03, кадастровый номер 10:16:0010525:420; 2) помещение общей площадью 221,9 кв.м, инвентарный номер 2018, расположенное по адресу: Республика Карелия, Суоярвский район, г. Суоярви, ул. Ленина, д.37, пом.8, этаж 02, кадастровый номер 10:16:0010525:421, отсутствующими.

3. Признать права общей долевой собственности Ахмедова Тельмана Ибрагимовича и Зайцева Александра Николаевича (по 1/2 доли) на помещение, расположенное по адресу: Республика Карелия, Суоярвский район, г. Суоярви, ул. Ленина, д.37, пом.4, общая площадь 460,2 кв.м., этаж 2,4, номера на поэтажном плане 2 этаж 14-32, 3 этаж 1-21, кадастровый номер 10:16:0010525:375.

4. Истребовать в Управлении Росреестра по Республике Карелия материалы, находящиеся в соответствующем регистрационном деле, подтверждающие обстоятельства совершения сделки по выделению долей в натуре в помещении по адресу: Республика Карелия, Суоярвский район, г. Суоярви, ул. Ленина, д.37, пом.4, кадастровый номер 10:16:0010525:375.

5. Отнести судебные расходы на ответчиков.

Определением суда от 02 июля 2018 года заявление ПАО «Сбербанк России» оставлено без движения, заявителю предложено устранить недостатки заявления в срок до 25 июля 2018 года.

Поскольку от заявителя своевременно поступили запрашиваемые документы, определением от 20.07.2018 рассмотрение заявленных требований назначено в судебном заседании 14.08.2018 года с вызовом заинтересованных лиц.

06 августа 2018 года в суд поступило ходатайство ПАО «Сбербанк России» о приостановлении производства по рассмотрению заявления об утверждении положения о порядке, условиях и сроках продажи заложенного имущества должника до рассмотрения заявления Банка о признании недействительной сделки и применении последствий ее недействительности.

В судебное заседание 14.08.2018 года участвующие в деле лица не явились, ходатайства об отложении судебного разбирательства не заявили, о невозможности проведения судебного заседания в их отсутствие суд не уведомляли.

Определением суда от 14 августа 2018 года производство по заявлению ПАО «Сбербанк России» об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках продажи заложенного имущества должника приостановлено до вступления в законную силу судебного акта, вынесенного по итогам рассмотрения заявления ПАО «Сбербанк России» о признании недействительной сделки по выделу долей в помещении по адресу: Республика Карелия, Суоярвский р-он, г. Суоярви, ул. Ленина, д 37, пом. 4, и применении последствий недействительности сделки.

10 декабря 2018 года в суд от ПАО «Сбербанк России» поступило ходатайство о возобновлении производства по заявлению в связи с вступлением в законную силу определения Арбитражного суда Республики Карелия от 12 ноября 2018 года о признании недействительной сделки, оформленной соглашением о разделе общего долевого имущества, выделе в натуре долей административного

помещения от 20.08.2016, заключенной между Ахмедовым Тельманом Ибрагимовичем и Зайцевым Александром Николаевичем.

Определением от 12 декабря 2019 года производство по рассмотрению заявленных требований возобновлено, судебное заседание назначено на 29.01.2019 года с участием заинтересованных лиц.

24.01.2019 в суд поступили возражения Ахмедова Т.И., мотивированные тем, что должнику принадлежит лишь  $\frac{1}{2}$  доли в праве общей долевой собственности, а не все здание; доводы ПАО «Сбербанк России» о неделимости объекта недвижимого имущества не соответствуют действительности; цена предмета залога значительно занижена, по результатам предварительной оценки стоимость всего имущества составляет 12 000 000 рублей и, соответственно, 6 000 000 рублей принадлежащая должнику доля (л.д.10-15 том 2).

Протокольным определением от 29.01.2019 судебное разбирательство отложено на 07 марта 2019 года.

30 января 2019 года от Зайцева А.Н. поступили письменные возражения, в которых он указывает, что продаже может подлежать лишь имущество, принадлежащее должнику, а именно  $\frac{1}{2}$  доли в праве на нежилое здание и 17/100 доли в праве на земельный участок. Заявления залогового кредитора, что недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности Ахмедову Т.И. и Зайцеву А.Н., является неделимым не соответствует действительности и опровергается материалами обособленного спора о признании недействительной сделки, оформленной соглашением о разделе общего долевого имущества, выделе в натуре долей административного помещения от 20.08.2016, заключенной между Ахмедовым Т.И. и Зайцевым А.Н. Кроме того, Зайцев А.Н. полагает, что предложенное ПАО «Сбербанк России» положение о продаже не соответствует нормам Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности статье 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки (л.д. 33-36 том 2).

27 февраля 2019 года Зайцев А.Н. представил в суд дополнительные возражения на заявление об утверждении положения о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника, содержащие предложения о дополнении предложенного порядка разделом 12, регламентирующим реализацию права на преимущественное приобретение доли, а также пояснения по исключению из положения пунктов 8.3, абзаца 3 пункта 9.8., абзаца 1 пункта 10.7 положения (л.д. 42-44 том 2).

ПАО «Сбербанк России» представило в суд 06 марта 2019 года заявление №8628-33/54 от 06.03.2019 об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника, представляющее собой заявление о внесении уточнений в ранее предложенное положение, представленное в суд 01.11.2017. Согласно заявлению №8628-33/54 от 06.03.2019 предметом торгов является:  $\frac{1}{2}$  доля в праве на помещение, назначение - нежилое, административное, общей площадью 460, 2 кв.м., этаж 2,3, номера на поэтажном плане: 2 этаж 14-32, 3 этаж 1-21, расположенное по адресу: Республика Карелия, Суоярвский район, г. Суоярви, ул. Ленина, д. 37, помещение 4, кадастровый номер: 10:16:0010525:375 и 17/100 долей в праве на земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 10:16:01 05 25:12, разрешенное использование – занят административным помещением и помещениями магазинов, общая площадь 1590 кв.м, адрес объекта: Республика Карелия, г. Суоярви, ул. Ленина, д.37(доля в праве

17/100). Из Положения исключены пункт 8.3, абзац 3 пункта 9.8., абзац 1 пункта 10.7, а также добавлен раздел 12 «Реализация права на преимущественное приобретение доли (предмет торгов)» в соответствующей редакции (л.д. 49-52 том 2).

В целях представления мотивированных отзывов на уточненное требование протокольным определением от 07.03.2019 судебное разбирательство отложено на 20 марта 2019 года.

В суд 15.03.2019 поступили возражения должника, который просит:

- пункт 9.5. изложить в следующей редакции: «Минимальная цена продажи имущества составляет 50 (пятьдесят) процентов от начальной продажной цены каждого Лота, установленной на повторных торгах»;

- пункт 9.8. изложить в следующей редакции: «Залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах в счет полного погашения задолженности Должника перед Залоговым кредитором»;

- пункт 9.9. изложить в следующей редакции: «Если по истечении 30 (тридцати) дней со дня признания торгов посредством публичного предложения несостоявшимися Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, Имущество подлежит передаче финансовым управляющим Должнику по акту приема-передачи».

В суд 18.03.2019 года от ПАО «Сбербанк России» поступило заявление (дополнение) об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника с приложением Положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже в ходе процедуры реализации имущества индивидуального предпринимателя Ахмедова Тельмана Ибрагимовича имущества, находящегося в залоге у ПАО Сбербанк (далее – Положение).

Согласно представленному Положению предметом торгов является следующее имущество: ½ доля в праве на помещение, назначение - нежилое, административное, общей площадью 460, 2 кв.м., этаж 2,3, номера на поэтажном плане: 2 этаж 14-32, 3 этаж 1-21, расположенное по адресу: Республика Карелия, Суоярвский район, г. Суоярви, ул. Ленина, д. 37, помещение 4, кадастровый номер: 10:16:0010525:375 и 17/100 долей в праве на земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый номер 10:16:01 05 25:12, разрешенное использование – занят административным помещением и помещениями магазинов, общая площадь 1590 кв.м, адрес объекта: Республика Карелия, г. Суоярви, ул. Ленина, д.37(доля в праве 17/100), реализуемое единым лотом на электронных торгах, начальная цена – 6 000 000 руб.; организатор торгов – финансовый управляющий должника. Положением предусмотрен порядок проведения торгов посредством публичного предложения (раздел 9) и раздел 12 «Реализация права на преимущественное приобретение доли (предмет торгов)».

19.03.2019 в суд поступили дополнительные возражения от Зайцева А.Н. в части порядка реализации преимущественного права на покупку доли (предмета торгов).

Финансовый управляющий Шпет Ф.А. представил 19.03.2019 отзыв на заявление, в котором возражает по пунктам Положения, касающихся предмета торгов, порядка реализации преимущественного права на покупку доли (предмета

(торгов), по размеру минимальной цены продажи имущества посредством публичного предложения, которую просит установить в размере 50 процентов, по сокращению периода снижения цены посредством публичного предложения до трех дней вместо пяти.

В судебном заседании 20.03.2019 представители лиц, участвующих в деле, поддержали изложенные в письменных отзывах и возражениях позиции.

Представитель ПАО «Сбербанк России» заявила ходатайство об уточнении заявленных требований в части полного исключения раздела 12, касающегося преимущественного права покупки.

В порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд принял к рассмотрению уточненное требование заявителя.

Протокольным определением от 20.03.2019 в судебном заседании объявлен перерыв до 26.03.2019, который был продлен до 27 марта 2019 года.

После перерыва судебное разбирательство продолжено в том же составе суда и при участии представителей ПАО «Сбербанк России», финансового управляющего, должника и Зайцева А.Н.

Представитель Банка поддержал уточненную редакцию Положения, представленную в суд 18.03.2019, без раздела о преимущественном праве покупки.

Представители должника, третьего лица и финансового управляющего поддержали свои отзывы и возражения, представленные в суд 15 и 19 марта 2019 года.

Заслушав явившихся в судебное заседание лиц, рассмотрев письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пунктам 1, 3 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи. Из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано (пункт 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

В составе имущества должника, которое составляет конкурсную массу, отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога (пункт 2 статьи 131 Закона о банкротстве).

В соответствии с абзацем 6 пункта 4 статьи 134 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем, в том числе начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и

залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

При оспаривании оценки имущества, проведенной оценщиком, необходимо учитывать положения пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 №92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», которым разъяснено, что в случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.

Поскольку возражения относительно рыночной стоимости залогового имущества в размере 6 000 000 руб. не заявлены, равно как и не заявлены ходатайства о проведении экспертизы рыночной стоимости предмета торгов, суд констатирует отсутствие разногласий между участвующими в деле лицами по вопросу определения начальной цены, в связи с чем полагает возможным утвердить начальную продажную цену залогового имущества в размере, определенном залоговым кредитором, в сумме 6 000 000 руб.

В соответствии с положениями пункта 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества. Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему

конкурсного управляющего. В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве. При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества. Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Возражения должника и финансового управляющего об установлении цены отсечения в размере 50 % от начальной продажной цены лота, установленной на повторных торгах, суд отклоняет, поскольку данное положение не способствует получению максимальной цены от продажи заложенного имущества.

Предложения должника о внесении изменений в пункт 9.8. Положения о праве залогового кредитора оставить предмет залога в счет полного погашения задолженности должника перед залоговым кредитором удовлетворению не подлежат как противоречащие нормам абзаца 1 пункта 4.2 статьи 138 Закона о банкротстве.

Суд отклоняет замечания финансового управляющего Шпета Ф.А. о том, что в состав реализуемого имущества включена доля в праве, принадлежащая Зайцеву А.Н., как не соответствующие материалам дела – предметом торгов является принадлежащая должнику доля (доля в праве на здание и на земельный участок).

Предложения финансового управляющего об уменьшении периода снижения цены с пяти до трех дней ничем не обоснованы, в связи с чем удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь целью проведения торгов – получение максимальной цены от продажи заложенного имущества и содержанием разъяснений, данных в пункте 42 постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», суд отклоняет редакцию пункта 9.9. Положения, предложенную Ахмедовым Т.И., о передаче нереализованного имущества должнику и оставляет указанный пункт в редакции, предложенной залоговым кредитором.

Заявления лиц, участвующих в деле, о несоответствии Положения статье 250 Гражданского кодекса Российской Федерации и о необходимости включения в утверждаемое Положение раздела о реализации права второго долевого собственника на преимущественное приобретение имущества, судом отклоняются в силу следующего.

Согласно пункту 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности не наделяются правом преимущественной покупки этой доли. Такое регулирование соответствует правовой природе публичных торгов, предполагающей предоставление их участникам равных возможностей в приобретении имущества или прав.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2011 № 569-О-О отмечено, что положения статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иные нормы данного Кодекса и Федерального закона «Об исполнительном производстве» не препятствуют участнику общей долевой собственности, заинтересованному в приобретении принадлежащей должнику и арестованной судебным приставом-исполнителем доли общей собственности, участвовать в публичных торгах на общих основаниях.

Учитывая единую правовую природу публичных торгов, возникающих как в рамках исполнительного производства, так и в рамках процедуры банкротства, арбитражный суд находит, что указанное толкование пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяется и на публичные торги в рамках процедуры реализации имущества должника-гражданина.

Установленные Законом о банкротстве правила о порядке и условиях реализации имущества должника, признанного банкротом, направлены на обеспечение удовлетворения требований кредиторов за счет имущества, включенного в конкурсную массу, носят специальный характер, поэтому подлежат приоритетному применению. Положения Закона о банкротстве, регулирующие продажу имущества, не исключают применение норм гражданского законодательства в той мере, в которой эти нормы не вступают в противоречие с целями и задачами законодательства о банкротстве.

При таких обстоятельствах, отсутствие в Положении условий о реализации права преимущественного приобретения имущества не свидетельствует о нарушении требований действующего законодательства.

Принимая во внимание изложенное, заявление залогового кредитора ПАО «Сбербанк России» подлежит удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 49, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 18.1, 32, 60, 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Утвердить порядок и условия продажи имущества Ахмедова Тельмана Ибрагимовича, являющегося предметом залога по требованиям конкурсного кредитора ПАО «Сбербанк России», в редакции, предложенной залоговым кредитором 18.03.2019; установить начальную продажную цену имущества в размере 6 000 000 руб.

2. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение десяти дней со дня вынесения определения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, 65).

Судья

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 05.07.2018 12:00:20  
Кому выдана Соколова Надежда Андреевна

Н.А. Соколова