

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

153022, г. Иваново, ул. Б.Хмельницкого, 59-Б

<http://ivanovo.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ****Дело № А17-2599/2020**

г. Иваново

15 июня 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 15 июня 2023 года.

Арбитражный суд Ивановской области в составе судьи Рябцевой Н.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Казариной О.В.,

рассмотрев в деле о несостоятельности (банкротстве) гражданина Минакова Юрия Алексеевича (должник, 27.08.1969 г.р., место рождения: г. Фатех Курская обл., ИНН 771993122790, СНИЛС 131-850-233-27, адрес: 155110, Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70А, финансовый управляющий Пасечник И.Н.)

заявления Минакова Юрия Алексеевича:

- о признании недействительными решений собрания кредиторов от 21.12.2022;

- об исключении из конкурсной массы должника имущества

заявление финансового управляющего Минакова Ю.А. Пасечник И.Н. об ограничении исполнительского иммунитета путем предоставления замещающего жилья,

утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника,

при участии:

- от Минакова Ю.А. – Воробьева В.В. (доверенность) (в режиме веб-конференции)

- финансовый управляющий Минакова Ю.А. – Пасечник И.Н.

установил:

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 23.07.2021 Минаков Ю.А. признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утвержден Пасечник Ирина Николаевна.

09.01.2023 Минаков Ю.А. обратился в суд с заявлением о признании недействительными решений собрания кредиторов, состоявшегося 21.12.2022.

Определением от 16.01.2023 суд принял заявление к производству, на 13.02.2023 назначено судебное заседание по его рассмотрению.

14.01.2023 в суд поступило заявление Минакова Ю.А. об исключении из конкурсной массы должника следующего имущества:

- жилой дом, назначение жилое, кадастровый (условный) номер: 37:05:010444:772, адрес объекта: Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70А;

- земельный участок с кадастровым (условным) номером: 37:05:010444:184, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70 А;

- земельный участок с кадастровым (условным) номером: 37:05:010444:183, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70.

код для идентификации:

Определением от 23.01.2023 суд принял заявление к производству, назначил на 13.02.2023 судебное заседание по его рассмотрению.

06.02.2023 в суд поступило ходатайство финансового управляющего Минакова Ю.А. Пасечник И.Н. об ограничении исполнительского иммунитета в отношении вышеуказанного жилого дома путем предоставления замещающего жилья, утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Определением от 13.02.2023 рассмотрение вышеуказанных вопросов объединено в одно производство.

Спорный дом принадлежит на праве совместной собственности Минакову Юрию Алексеевичу и Минаковой Елене Игоревне, как имущество, приобретенное в период брака (совместная собственность).

Представитель Минакова Ю.А. указала, что в доме зарегистрированы и проживают должник и его бывшая супруга (брак расторгнут в 2020 году), а также члены семьи должника-дочь Трухина Юлия Юрьевна и сын Минаков Максим Юрьевич (в подтверждение чего представлены страницы паспорта с отметками о регистрации по месту жительства).

Кроме того, в указанном доме также постоянно проживают супруг дочери должника - Трухин Александр Сергеевич и ее несовершеннолетний ребенок 2020 года рождения.

Определением суда от 13.02.2023 суд привлек вышеуказанных лиц к участию в деле.

Рассмотрение дела откладывалось.

Из материалов дела следует:

Должнику на праве совместной собственности с бывшей супругой принадлежит следующее имущество:

- жилой дом, назначение жилое, площадью 621,5 кв.м., кадастровый (условный) номер: 37:05:010444:772, адрес объекта: Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70А;
- земельный участок площадью 1050 +/- 22 кв.м с кадастровым (условным) номером: 37:05:010444:184, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70 А;
- земельный участок площадью 1285 +/- 25 кв.м. с кадастровым (условным) номером: 37:05:010444:183, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70.

В ЕГРН собственником имущества указана Минакова Е.И.

В доме зарегистрированы по месту жительства сам должник, его бывшая супруга Минакова Елена Игоревна, дети супругов Минаковых: дочь Трухина Юлия Юрьевна и сын Минаков Максим Юрьевич (представлены копии паспортов с отметками о регистрации).

Должник указал, что в указанном жилом доме также фактически проживают супруг дочери должника Трухин Александр Сергеевич (свидетельство о заключении брака от 11.06.2020) и ее несовершеннолетний ребенок 2020 года рождения.

Материалами дела подтверждается и сторонами не оспаривается, что иных жилых помещений в собственности должника, его бывшей супруги, детей и внуки не имеется (справки Управления Росреестра по Ивановской области). На супруга дочери должника зарегистрировано 2/9 в общей долевой собственности на жилой дом площадью 51,2 кв.м. (что соответствует 11,4 кв.м.) и земельный участок под ним по адресу: г.Иваново, ул.Некрасова, д.12, основание возникновения права – свидетельство о праве на наследство по закону.

Таким образом, для всех проживающих в спорном доме лиц данный дом является единственным жильем.

21.12.2022 состоялось собрание кредиторов, на котором большинством голосов (89,722 % от общего числа голосов кредиторов) были приняты следующие решения:

1. Принять к сведению результаты проведения оценки имущества Минакова Юрия Алексеевича в целях реализации с торгов: согласно решению финансового управляющего стоимость

- жилого дома, принадлежащий должнику на праве совместной собственности с супругой, находящегося по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Песочнево, д. 70 А,

- земельного участка с кадастровым (условным) номером: 37:05:010444:184, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70 А,

- и земельного участка с кадастровым (условным) номером: 37:05:010444:183, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства, адрес объекта: Ивановская обл., Ивановский р-он, д. Песочнево, д. 70, определена в размере 53 803 900 рублей.

2. Признать единственный жилой дом, принадлежащий должнику, по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Песочнево, д. 70 А отвечающим признаку излишнего в целях его реализации с торгов.

3. Передать на реализацию с торгов (по результатам судебного рассмотрения соответствующего ходатайства) вышеуказанный жилой дом для погашения требований кредиторов.

4. Представить должнику замещающее жилье в порядке и на условиях, представленных финансовым управляющим (приложение №1 к протоколу собрания).

В соответствии с указанным положением должнику взамен вышеуказанного дома должно быть предоставлено замещающее жилье в Ивановской области с учетом нормы предоставления площади жилого помещения (14 кв.м.) не менее 28 кв.м. общей площади жилья на человека и не более 35 кв.м. с косметическим ремонтом, кухней, ванной по цене не более 2 300 000 рублей.

5. Утвердить Положение о порядке и условиях реализации жилья должника.

В соответствии с Положением продаже на торгах с начальной ценой 53 803 900 рублей подлежит вышеуказанный жилой дом и земельные участки. Торги проводятся в электронном виде в форме аукциона (дважды, со снижением начальной цены на повторных торгах от 10%), а в случае, если торги не состоятся – путем торгов в форме публичного предложения со снижением начальной цены (соответствующей цене на повторных торгах) на 5% каждые 5 календарных дней до достижения минимальной цены – 20% от начальной цены на повторных торгах. Размер задатка для участия в торгах установлен в размере 20% от цены предложения.

В обоснование требования о признании указанных решений собрания кредиторов недействительными должник указал:

Решение по первому вопросу повестки дня собрания кредиторов является незаконным, поскольку принято в отношении единственного жилья, пригодного для проживания должника и членов его семьи, обладающего исполнительским иммунитетом в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), вследствие чего не может быть правомерным, поскольку нарушает права и законные интересы лиц, проживающих в данном жилом помещении.

Решения по второму и третьему вопросам повестки дня собрания кредиторов: «Признать единственный жилой дом по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Песочнево, д. 70 А с признаками излишнего в целях его реализации с торгов» и «Передать на реализацию с торгов (по результатам судебного рассмотрения соответствующего ходатайства) жилья должника для погашения требований кредиторов» приняты вне компетенции собрания кредиторов, нарушают права и законные интересы должника и проживающих с ним членов его семьи, и подлежат признанию недействительными по

следующим основаниям.

Спорное жилое помещение является совместно нажитым имуществом супругов и единственным пригодным для проживания должника, сособственника данного имущества Минаковой Елены Игоревны, а также зарегистрированных по месту жительства и проживающих в нем сына и дочери должника, ее супруга и несовершеннолетнего ребенка, который посещает дошкольное учреждение по месту своего фактического проживания. При таких обстоятельствах, спорный дом является единственным пригодным для проживания жилым помещением для шести человек, одним из которых является несовершеннолетний ребенок.

Критерии определения излишнего и необходимого жилья законодательно не определены, правила замещения излишнего жилья необходимым не установлены. Между тем собрание кредиторов, приняв решение о приобретении должнику иного жилого помещения меньшей площадью и стоимостью взамен имеющейся у него доли в жилом доме, фактически произвольно в отсутствие законодательного регулирования определил разумно достаточный уровень обеспеченности должника жильем, что не согласуется с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 14.05.2012 № 11-П (далее - Постановление № 11-П). Имеющуюся у должника долю на жилое помещение, с учетом проживания в нем иных членов семьи, нельзя признать для него роскошным жильем, превышающим разумную потребность в жилище.

Решение по четвертому вопросу повестки дня собрания кредиторов: «Представить должнику замещающее жилье в порядке и на условиях, представленных финансовым управляющим (приложение №1 к вопросу №4)», поскольку, как сказано выше спорный жилой дом не отвечает признаку роскошного, а кроме того предоставление замещающего жилья до момента утраты права собственности на жилой дом должнику не гарантировано; оспариваемое решение не предусматривает реального механизма наделения должника иным жильем помимо имеющегося у него жилого дома, не конкретизирован порядок предоставления жилья должнику на период после продажи дома, сроки предоставления, на каком праве будет предоставлено, когда и каким образом новое жилье поступит в собственность должника.

Анализ указанного Положения показал, что минимальная цена предложения, по которой может быть продано имущество (цена отсечения), составляет 20% начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.

Согласно Положению начальная цена продажи имущества (дома и 2-х земельных участков, на которых он расположен) составляет 53 803 900.00 руб.

Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах. Таким образом, начальная цена продажи имущества на повторных торгах составит 48 423 510.00 руб.

Соответственно минимальная цена, по которой может быть продано имущество составляет 9 684 702.00 руб.

Половина от указанной суммы подлежит выплате сособственнику имущества, а именно: 4 842 351.00 руб. Планируемые затраты на покупку замещающего жилья должнику, по мнению финансового управляющего, составят 2 300 000.00 руб. Соответственно сумма денежных средств, которая подлежит включению в конкурсную массу в целях удовлетворения требований кредиторов, составит 2 542 351.00 руб.

При этом в указанном порядке не обозначены издержки при продаже дома и участков, размер которых также имеет существенное значение.

Таким образом, исчислив сальдо - сумму, на которую пополнится конкурсная масса в результате замены жилого помещения, даже без учета того, что реальная цена сделок купли-продажи может отклоняться от рыночной цены, определенной в ходе предварительной оценки, в частности вследствие погрешностей расчета, должником установлено, что данное сальдо является малозначительным, вследствие чего продажа дома и участков выполнит

исключительно карательную функцию, не являясь эффективным способом погашения требований кредиторов.

При таких обстоятельствах, очевидно, что в настоящем случае отказ от исполнительского иммунитета не будет иметь реальный экономический смысл как способ удовлетворения требований кредиторов, а будет исключительно карательной санкцией (наказанием) за неисполненные долги, что недопустимо в силу разъяснений высших судебных инстанций.

Утвержденным собранием кредиторов Порядком определено, что должнику надлежит приобрести замещающее жилье площадью не менее 28 квадратных метров и не более 35 кв.м.

Финансовый управляющий указал, что в Ивановской области установлен стандарт нормативной площади жилого помещения в размере 14 кв. метров - на каждого члена семьи.

Следовательно, при выборе жилья в Ивановском районе Ивановской области (район проживания должника и его семьи в настоящее время) для шести членов семьи должно быть предоставлено жилое помещение не менее 84 кв.м.

В соответствии с пунктом 1 статьи 58 ЖК РФ при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

Следовательно, при предоставлении должнику квартиры последняя должна быть минимум 3-комнатной.

Кроме того, в уточненном мнении от 07.06.2023 представитель должника указала, что с учетом возраста должника и Минаоковой Е.В. в случае расположения замещающего жилья выше третьего этажа – многоквартирный дом должен быть оборудован лифтом.

Решение по пятому вопросу повестки дня собрания кредиторов: «Утвердить Положение о порядке и условиях реализации жилья должника» принято за пределами компетенции собрания кредиторов, указанным решением нарушены права должника и совместно проживающих с ним лиц; состав Положения не имеет реального экономического смысла, а в силу вышесказанного носит исключительно карательный характер, что недопустимо.

Утверждение порядка продажи спорного имущества относится к компетенции арбитражного суда. Таким образом, при принятии оспариваемого решения собранием допущено превышение пределов его компетенции, что является безусловным основанием для признания данного решения недействительным.

Дополнительно к изложенному выше должник считает необходимым обратить внимание суда на тот факт, что представитель конкурсного кредитора Шарова Виктора Алексеевича -Юницына Наталья Александровна, принимавшая участие в собрании, действовала на основании доверенности, в которой отсутствуют полномочия на принятие решений и голосование по всем вопросам повестки дня собрания кредиторов.

В обоснование требования об исключении вышеуказанного жилого помещения и земельных участков из конкурсной массы должник указал:

Жилой дом является единственным пригодным для проживания должника и членов его семьи жильем, на который распространяется исполнительский иммунитет, поскольку иных помещений, пригодных для проживания указанных лиц, не имеется. При этом дом расположен одновременно на двух земельных участках с кадастровым номером: 37:05:010444:184 и непосредственно примыкающим к нему с кадастровым номером: 37:05:010444:183, что подтверждается сведениями из публичной кадастровой карты. В указанной связи виду чего использование данного дома невозможно без использования указанной земли. Возможность раздела спорных земельных участков без нанесения ущерба функционированию жилого дома, и с сохранением возможности использования, расположенного на нем объекта недвижимости по целевому назначению, не имеется.

На момент возникновения права собственности на спорное жилое помещение должник

не отвечал признакам неплатежеспособности, в отношении него отсутствовали возбужденные исполнительные производства, приобретение единственного жилья в собственность осуществлено за счет личных средств его супруги. Спорный жилой дом имеет статус единственного жилья должника с 2013 года, земельные участки, на которых он расположен, приобретены в собственность супругой должника в 2011 году.

В спорном доме проживают должник, собственник имущества Минакова Елена Игоревна, сын и дочь должника, супруг дочери и ее ребенок, являющиеся членами семьи должника, имеющими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ право пользования данным жилым помещением наравне с самим собственником.

Жилая площадь принадлежащего должнику дома не превышает существенно уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника в жилище, поскольку большая часть спорного жилого дома не пригодна для проживания, а само жилое помещение не может быть отнесено к категории "роскошное":

Спорный жилой дом состоит из двух этажей и подвала. Общая площадь дома составляет 621,5 кв.м, из которых фактически жилой является площадь – 101,8 кв.м.; подвал (193,1 кв.м.) является нежилым, а вспомогательным помещением, непригодным для проживания; на первом этаже располагается холл (проходной коридор, 125,8 кв.м.), кухня-столовая (31,2 кв.м.) и технические помещения общей площадью 76,2 кв.м, в которые входит гараж; на втором этаже три жилые комнаты площадью 41,0 кв.м., 38,7 кв.м., 22,1 кв.м., проходной холл (коридор), сан.узел и подсобное помещение общей площадью 101,9 кв.м.

Порядок использования должником и проживающих совместно с ним лицами спорного жилого дома следующий: в жилой комнате 2-го этажа площадью 41,0 кв.м. проживает дочь должника со своим супругом и несовершеннолетним ребенком; жилая комната площадью 38,7 кв.м. является комнатой должника и его сына, в комнате площадью 22,1 кв.м. проживает собственник помещения Минакова Елена Игоревна; холл (коридор) на первом этаже площадью 125,8 кв.м. является проходным и соединен с кухней, прихожей и лестницей, ведущей на второй этаж; холл (коридор) площадью 74,9 кв.м. на втором этаже также является проходным и соединен с лестницей.

С учетом изложенного, фактически жилой площадью спорного дома являются 101,8 кв.м., на которой проживают четверо членов семьи должника, сам должник и собственник имущества.

При таких обстоятельствах, спорное жилое помещение по своим объективным характеристикам (параметрам) не превышает разумно достаточное для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище, а также не является чрезмерным (роскошным) жилым помещением, представляет собой единственное пригодное помещение для постоянного проживания в нем должника и членов его семьи.

Рассмотрев вопрос об исключении из конкурсной массы спорного дома и земельных участков под ним, суд пришел к следующим выводам:

Согласно статье 446 ГПК РФ не может быть обращено взыскание по исполнительным документам на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение, если для такого гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем жилом помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания, за исключением имущества, являющегося предметом ипотеки.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 26.04.2021 N 15-П указал, что абзац второй части 1 статьи 446 ГПК РФ не может служить нормативно-правовым основанием безусловного отказа в обращении взыскания на жилые помещения, в нем указанные, если суд считает необоснованным применение исполнительского иммунитета.

По смыслу приведенных в Постановлении № 15-П разъяснений исполнительский иммунитет в отношении жилых помещений предназначен для гарантии гражданину-должнику и членам его семьи уровня обеспеченности жильем, необходимого для

нормального существования, не допуская нарушения самого существа конституционного права на жилище и умаления человеческого достоинства, однако он не носит абсолютный характер. Исполнительский иммунитет не предназначен для сохранения за гражданином-должником принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в любом случае. В применении исполнительского иммунитета суд может отказать, если доказано, что ситуация с единственно пригодным для постоянного проживания помещением либо создана должником со злоупотреблением правом, либо сложилась объективно, но размеры жилья существенно (кратно) превосходят нормы предоставления жилых помещений на условиях социального найма в регионе его проживания.

Участниками дела не оспаривается, что с момента создания (постройки) до настоящего времени спорный жилой дом используется для постоянного проживания должника, его бывшей супруги, их несовершеннолетнего ребенка и семьи совершеннолетней дочери (дочь, ее супруг и ребенок).

При этом из материалов дела также следует, что у проживающих в данном доме лиц, иных жилых помещений, отвечающим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, предоставляемым на условиях социального найма, в собственности не имеется.

Также из материалов дела следует, что даже из расчёта на шестерых (с учётом бывшей супруги) по социальной норме, установленной в г. Иванове в размере 14,0 кв.м. общей площади на каждого члена семьи (84 кв.м.), жилой дом общей площадью 621,5 кв.м и оценочной стоимостью около 53 млн. рублей, является роскошным жильём.

Довод должника о том, что жилая площадь указанного дома составляет около 100 кв.м отклонен судом, поскольку не изменяет того обстоятельства, что в данном доме на одного проживающего приходится более 100 кв.м. общей площади.

Кроме того, содержание помещения такой площади требует значительных затрат, несение которых в состоянии неплатежеспособности является нецелесообразным.

С учетом сказанного, суд приходит к выводу, что спорный жилой дом обладает признаками роскошного жилья, в связи с чем ему не может быть придан безусловный исполнительский иммунитет, и он подлежит включению в конкурсную массу должника.

Судом также принято во внимание, что в состав конкурсной массы включены денежные средства на общую сумму 1 091 828,81 руб.:

- средства от продажи автомобиля марки TOYOTA RAV4, год изготовления: 2015 г. (реализован на сумму 1 485 000 руб. из которых половина – 742 500 руб. перечислена супруге должника с учетом положений о совместно нажитом имуществе);

- денежные средства, составляющие разницу между пенсией (военная пенсия в размере 33 982,85 рублей) и установленным прожиточным минимумом,

- доля в ООО «Птицефабрика «Кимовская» 100%, приобретенная в браке, номинальным владельцем которой является Минакова Е.И. (указанная доля продавалась в торгах в форме публичного предложения с начальной ценой 14 744 700 рублей и снижением в ходе торгов до «цены отсечения» в размере 10% от начальной (сообщение о торгах в ЕФРСБ от 01.12.2022 № 10224970) и не было продано по причине отсутствия заявок (сообщение о результатах торгов от 05.02.2023 № 10704125).

Размер долга должника перед кредиторами, включенными в реестр, составляет 69 102 928,45 руб.

Иного имущества (кроме вышеуказанного и спорного жилого дома), за счет которого возможно погашение кредиторской задолженности, у должника нет.

Решением финансового управляющего об оценке имущества от 31.10.2022 г. установлена стоимость имущества в размере 53 803 900,00 рублей. Данную стоимость должник не оспаривает.

В лучшем случае при реализации имущества конкурсной массы без дисконта, после выплаты супружеской доли бывшей супруге должника, приобретения замещающего жилья для должника и членов его семьи, а также начисления 7% от продажи имущества

(процентная часть вознаграждения арбитражного управляющего) будет погашено 37% долга.

Финансовый управляющий на основании изучения предложений о продаже жилых помещений в городе Иваново в сети Интернет указала, что средняя стоимость 2-х, 3-х комнатных квартир в пределах того же поселения - г. Иваново - площадью не меньшей чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма (14 кв. м. площади жилого помещения на одного человека) составляет от 2,5 миллиона рублей до 3 300 000 (представлены ссылки на данные открытых источников). Таким образом, в результате реализации указанного жилого помещения требования кредиторов по минимальной цене отсечения (50% от начальной стоимости) после расчета с супругой должника в порядке совместно нажитого имущества, приобретения замещающего жилья для должника и членов его семьи, а также начисления 7% от продажи имущества могут быть удовлетворены в размере 8 998 491 руб. (13%), что является реальным способом удовлетворения требований кредитора без нарушения права должника на жилище и без посягательств на достоинство должника. В противном случае (без реализации указанного имущества) кредиторы могут рассчитывать на погашение своих требований лишь на сумму чуть более 1 млн. руб. или 1,5%.

Рассмотрев ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке сроках и условиях продажи спорного жилого дома и приобретения замещающего жилья для должника и членов его семьи, суд пришел к следующим выводам..

С учетом уточнения, которые были сделаны с учетом возражений должника, финансовый управляющий просит утвердить указанный порядок в следующей редакции:

**Положение
о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества
Минакова Юрия Алексеевича, о порядке и условиях предоставления
должнику замещающего жилья**

1. Идентифицирующие сведения.

Информация о судебном акте

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 23.07.2021 г. (резолютивная часть объявлена 23.07.2021 г.) по делу № А17-2599/2020 Минаков Юрий Алексеевич (дата рождения: 27.08.1969 г., место рождения: г. Фатеж Курской области, СНИЛС 131-850-233 27, ИНН 771993122790, регистрация по месту жительства: 155023, Ивановская область, Ивановский район д. Песочнево, 70А) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Пасечник Ирина Николаевна (ИНН 370141574441, СНИЛС 142-612-970 44, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 153023, Ивановская обл, г Иваново, ул Авдотьиная, д. 30, кв. 130) – член Ассоциации "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2).

2. Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним

№ лота	Описание, характеристика имущества, подлежащего продаже	Начальная цена продажи, руб.
-----------	---	---------------------------------

1	Земельный участок, площадь 1285 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Ивановская, р-н Ивановский, д Песочнево, дом 70, кадастровый (условный) номер: 37:05:010444:183, Земельный участок, площадь 1050 +/- 22 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Ивановская, р-н Ивановский, д Песочнево, дом 70-А, кадастровый (условный) номер: 37:05:010444:184, Жилой дом, площадь 621.5 кв.м., назначение: жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Ивановская, р-н Ивановский, д Песочнево, дом 70-А, кадастровый (условный) номер: 37:05:010444:772	53 803 900,00
---	---	---------------

С имуществом, являющимся предметом торгов, и имеющимся в отношении этого имущества правоустанавливающими документами можно ознакомиться с момента публикации сообщения о продаже и до окончания приема заявок, предварительно согласовав дату, время и место по телефону 89051061782.

3. Организатор торгов

В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий Минакова Юлия Алексеевича - Пасечник Ирина Николаевна. Сведения об организаторе торгов:

- почтовый адрес: 153023, Ивановская обл, г Иваново, ул Авдотьиная, д. 30, кв. 130

- адрес электронной почты: pasya09@yandex.ru

- контактный номер: 89051061782 Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

- организует проведение торгов в электронной форме, путем направления оператору электронной площадки соответствующей заявки с приложением всех необходимых для этого документов;

- определяет участников торгов;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

4. Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества

Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

5. Место проведения торгов

Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке РАД, размещенной на сайте www.lot-online.ru в сети Интернет (далее по тексту – ЭП) в соответствии с порядком, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495.

6. Размер задатка, срок и порядок внесения задатка

Размер задатка составляет 20% начальной цены продажи лота.

Для участия в торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью договор о задатке и перечисляет задаток. Заявитель вправе перечислить задаток без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем признается акцептом договора о задатке.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет до даты составления протокола об определении участников торгов.

Внесение задатка осуществляется по следующим реквизитам:

Получатель - АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, КПП 783801001): р/с № 40702810355000036459 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

7. Шаг аукциона

Величина повышения начальной цены продажи лота («шаг аукциона») устанавливается в размере 10% начальной цены продажи лота.

8. Срок продажи имущества и опубликования сообщения о проведении торгов

Сообщение о проведении торгов включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение 10 рабочих дней с момента утверждения настоящего Положения.

9. Условия представления заявок на участие в торгах

Срок представления заявок на участие в торгах составляет 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах направляется, лицом, зарегистрированным на ЭП, с помощью программно-аппаратных средств сайта ЭП, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать следующие сведения:

1) наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

2) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;

3) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

10. Определение участников торгов

К участию в торгах допускаются лица, своевременно подавшие заявку на участие в торгах и обеспечившие поступление задатка на счет до даты составления протокола об определении участников торгов.

Протокол об определении участников торгов оформляется не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах.

В течение пяти календарных дней со дня подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта ЭП направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

11. Порядок проведения торгов

Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о продаже, путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона».

Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто на электронной площадке в ходе проведения торгов.

Торги завершаются, если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене или если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене не поступило следующее предложение.

Победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

12. Подведение результатов торгов

Результаты торгов подводятся в течение 1 часа 30 минут с момента завершения торгов путем оформления протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися, которые размещаются на ЭП, а также направляются в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

13. Порядок предоставления преимущественного права покупки

Имущество, выставленное на торги является совместно нажитым имуществом супругов и принадлежит Минакову Юрию Алексеевичу на праве общей долевой собственности. Сособственник (доля в праве $\frac{1}{2}$) - Минакова Елена Игоревна. В соответствии с действующим законодательством Минакова Е.И. имеет преимущественное право покупки продаваемой доли в следующем порядке. Финансовый управляющий направляет Минаковой Е.И. предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия

финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с Минаковой Е.И. При неполучении согласия в течение месячного срока имущество продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

14. Проведение повторных торгов

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

15. Продажа имущества посредством публичного предложения, заключение договора, порядок расчетов.

В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим разделом. Сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение 10 рабочих дней с момента признания повторных торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником повторных торгов либо с момента незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов и должно предусматривать начало приема заявок через 5 рабочих дней с момента опубликования сообщения.

Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника устанавливается в размере 5% начальной цены продажи лота, установленной на повторных торгах. Минимальная цена предложения, по которой может быть продано имущество (цена отсечения), составляет 50% начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 5 календарных дней.

Размер задатка составляет 20% начальной цены продажи лота, действующей в период подачи заявки.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет не позднее указанной в сообщении о проведении торгов даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

Заявка на участие в торгах должна содержать предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, действующей в период подачи заявки.

Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества

должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

В случае не реализации имущества на этапе торгов, начальная цена для которого установлена в размере цены отсечения, торги признаются несостоявшимися, дальнейшего снижения цены не происходит.

Результаты торгов подводятся путем оформления протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися, которые оформляются на следующий рабочий день по окончании любого периода проведения торгов, если к участию в торгах допущен хотя бы один участник, по окончании последнего периода проведения торгов, если к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах, а также при отсутствии заявок на участие в торгах.

Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются на ЭП, а также направляются в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

Лицо, с которым заключен договор купли-продажи имущества, перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по следующим реквизитам:

Получатель: Минаков Юрий Алексеевич

ИНН 771993122790

р/с42307810817005102766 в ПАО Сбербанк,

к/с 30101810000000000608, БИК 042406608.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора. Остальным участникам задаток возвращается в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

16. Иные условия о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества

Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

В случае не реализации имущества по минимальной цене отсечения, установленной на торгах путем публичного предложения либо не заключения договора с победителем торгов и отсутствии иных участников торгов с кем допустимо заключение договора (при отказе победителя заключить договор либо отказе от оплаты полной стоимости имущества), финансовый управляющий по согласованию с собранием кредиторов направляет в Арбитражный суд положение о внесении изменений в данное Положение.

17. Сведения об имуществе, имеющем статус единственного пригодного жилья.

Земельный участок, площадь 1285 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Ивановская, р-н Ивановский, д Песочнево, дом 70, кадастровый (условный) номер: 37:05:010444:183, Земельный участок, площадь 1050 +/- 22 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Ивановская, р-н Ивановский, д Песочнево, дом 70-А, кадастровый (условный) номер: 37:05:010444:184, Жилой дом, площадь 621.5 кв.м., назначение: жилое, адрес

(местонахождение): Россия, обл Ивановская, р-н Ивановский, д Песочнево, дом 70-А, кадастровый (условный) номер: 37:05:010444:772. **Стоимость -53 803 900,00 руб.** Имущество является совместно нажитым имуществом супругов. Сособственник (доля в праве $\frac{1}{2}$) - Минакова Елена Игоревна.

18. Порядок и условия предоставления должнику замещающего жилья

Взыскание на роскошное жилье, являющееся единственно пригодным для постоянного проживания должника Минакова Ю.А., может быть обращено исключительно на основании судебного акта и лишь в том случае, если суд установит не только одно лишь формальное соответствие жилого помещения критериям, позволяющим преодолеть в отношении него имущественный (исполнительский) иммунитет, но и несоразмерность доходов гражданина-должника его обязательствам перед кредитором (взыскателем) и отсутствие у него иного имущества, на которое может быть обращено взыскание.

С учетом изложенного финансовым управляющим установлено, что иное имущество, подлежащее реализации в целях погашения требований кредиторов, включенных в реестр на данный момент отсутствует, доход должника составляет ежемесячная военная пенсия в размере 33 982,85 руб. из которой должнику ежемесячно выделяется прожиточный минимум.

В целях соблюдения баланса интересов должника, лиц, находящихся на его иждивении, с одной стороны, и кредиторов, имеющих право на получение удовлетворения за счет конкурсной массы, с другой стороны, а также необходимости как удовлетворения требований кредиторов, так и защиты конституционного права на жилище самого гражданина-должника и членов его семьи, в том числе находящихся на его иждивении несовершеннолетних, престарелых, инвалидов (при наличии), обеспечения указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав, при продаже вышеуказанного имущества должника следует прекратить торги по продаже имущества при падении цены ниже той, при которой не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья и выплаты половины стоимости совместно нажитого имущества сособственнику – Минаковой Е.И.) исходя из условий Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Минакова Юрия Алексеевича. Указанное Положение подлежит утверждению в порядке, установленном ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

На основании Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21.03.2023 № 206/пр "О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2023 года" средняя рыночная стоимость 1 кв.м общей площади жилья на 2 квартал 2023 года установлена в размере 63 822 руб.

Согласно ст. 31 ЖК РФ члены семьи — это проживающие совместно с гражданином его супруг (супруга), несовершеннолетние дети независимо от раздельного или совместного проживания, проживающие совместно с гражданином родители. Минакова Е.И. является бывшей супругой должника, следовательно несмотря на наличие ее регистрации в вышеуказанном доме, членом семьи должника Минакова Ю.А. она не является.

По результатам продажи недвижимого имущества финансовый управляющий либо иное лицо по согласованию (кредитор) приобретает за счет выручки от продажи имущества должника, находящегося в наличии, жилое помещение должнику и членам его семьи (дочь должника Трухина Юлия Юрьевна с супругом - Трухин Александр Сергеевич и несовершеннолетним ребенком 2020 года рождения, сын должника – Минаков Максим Юрьевич), пригодное для проживания в Ивановской области, с учетом нормы предоставления площади жилого помещения (не менее 14 кв.м. на человека) 3-х комнатной квартиры, площадью не менее 42 кв.м. (с учетом количества лиц, являющихся членами семьи должника), с косметическим ремонтом, кухней, ванной по цене не менее 2 680 524 руб. и не более 3 300 000 руб.

Замещающее жилье должно быть предоставлено (приобретено) в порядке, который установит Арбитражный суд Ивановской области по результатам рассмотрения соответствующего ходатайства финансового управляющего. При этом условия сделки купли-продажи должны быть сформулированы таким образом, чтобы право собственности должника на имеющееся у него жилое помещение прекращалось не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.

19. Иные условия порядка предоставления должнику замещающего жилья

Все иные условия предоставления должнику замещающего жилья, не указанные в настоящем порядке, либо дополнения могут быть урегулированы в последующем в ходе судебного

процесса по рассмотрению соответствующего ходатайства».

Возражения относительно начальной цены продажи имущества и «цены отсечения» урегулированы в ходе рассмотрения дела

В соответствии с Постановлением Конституционного суда № 15-П при решении вопроса о сохранении исполнительного иммунитета и продаже жилья, обладающего признаками роскошного, должно быть учтено соотношение рыночной стоимости жилого помещения с величиной долга, погашение которого в существенной части могло бы обеспечить обращение взыскания на жилое помещение, поскольку отказ от исполнительского иммунитета должен иметь реальный смысл именно как способ и условие удовлетворения требований кредиторов, а не карательная санкция (наказание) за неисполненные долги и не средство устрашения должника угрозой отобрания у него и членов его семьи единственного жилища. Соответственно, решающее значение имеют также перспективы и гарантии обеспечения гражданину-должнику и членам его семьи возможности реализации права на жилище без посягательств на достоинство этих лиц, что вместе с тем не означает отказ от законного принуждения к исполнению обязательств.

Поскольку стороны пришли к соглашению о размере начальной цены и цены отсечения, ниже которой имущество не может быть продано в соответствии с утверждением Положением, и финансовый управляющий представил расчет возможного погашения требований кредиторов при продаже дома по минимальной цене, вопрос о соблюдении баланса интересов должника, членов его семьи и кредиторов при реализации имущества в соответствии с предлагаемым порядком в настоящем обособленном споре не стоит. В случае, если имущество не будет продано по цене отсечения, Положение предусматривает необходимость рассмотрения дальнейшего порядка его продажи судом, при котором судом должен будет разрешен вопрос о соблюдении интересов обеих сторон.

Из пояснений должника следует, что его возражения против предложенного уточненного порядка сводятся к разногласиям относительно реализации бывшей супругой должника права преимущественной покупки доли в спорном доме, а также относительно размера замещающего жилья. Возражений по порядку проведения торгов не заявлено.

Рассмотрев вопрос о наличии у Минаковой Е.И. права преимущественной покупки доли в общем имуществе, суд пришел к следующим выводам:

Спорный дом и земельные участки находятся в совместной собственности супругов Минаковых.

Пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 N 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан" (далее - постановление Пленума N 48), в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество,

принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности ([пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве](#), [пункты 1 и 2 статьи 34](#), [статья 36 СК РФ](#)).

Вместе с тем супруг (бывший супруг), полагающий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга (бывшего супруга) и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства ([пункт 3 статьи 38 СК РФ](#)). Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора ([статья 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации](#)).

Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

Как разъяснено в [пункте 8](#) постановления Пленума N 48, если супругами не заключались внесудебное соглашение о разделе общего имущества, брачный договор либо если судом не производился раздел общего имущества супругов, при определении долей супругов в этом имуществе следует исходить из презумпции равенства долей супругов в общем имуществе ([пункт 1 статьи 39 СК РФ](#)) и при отсутствии общих обязательств супругов перечислять супругу гражданина-должника половину средств, вырученных от реализации общего имущества супругов (до погашения текущих обязательств).

В силу прямого указания правовых норм, регулирующих рассматриваемые правоотношения, законный режим совместной собственности супругов, как в период брака, так и после его расторжения может быть изменен брачным договором, соглашением о разделе имущества или решением суда ([пункт 1 статьи 256 ГК РФ](#), [пункт 1 статьи 33](#), [статьи 38, 40 СК РФ](#)).

Между тем, как следует из материалов дела, брачный договор об изменении режима совместной собственности супругов не заключался, доли в праве общей собственности судом не определялись, на дату рассмотрения настоящего дела раздел общего имущества супругов Минаковых не произведен, доказательств обращения Минаковой Е.И. в суд общей юрисдикции с соответствующим заявлением до реализации спорного имущества на торгах не представлено.

Следовательно, доказательств того, что супруги изменили законный режим права собственности, произвели его раздел материалы дела не содержат.

В конструкции совместной собственности отсутствуют доли (бездолевая собственность). Ни одному из участников совместной собственности не принадлежат конкретные (строго определенные, идеально выраженные) доли в праве собственности на вещь. Это означает, что сделки с долями в рамках совместной собственности совершены быть не могут. Вещь может выступать предметом разнообразных гражданско-правовых сделок и договоров только как целостный объект, без искусственного "расщепления" такой вещи на какие-либо доли или пропорции. Соответственно, реализация некоего механизма преимущественного права покупки в процессе отчуждения вещи, находящейся в совместной собственности, не требуется. Сделки с использованием такой конструкции, как преимущественное право покупки, в указанной ситуации могут быть совершены только в случае перевода вещи из режима совместной собственности в режим долевой собственности (например, посредством заключения супругами брачного договора). Таким образом, механизм преимущественного права покупки применяется только в рамках общей долевой собственности на вещь. В совместной (в том числе супружеской) собственности элемент преимущественного права покупки отсутствует.

С учетом сказанного не имеется оснований для применения положений [пункта 1 статьи 250 ГК РФ](#) о праве преимущественной покупки участника долевой собственности.

Рассмотрев вопрос о размере замещающего жилья, суд пришел к следующим выводам:

Финансовый управляющий указал, что согласно ст. 31 ЖК РФ члены семьи — это проживающие совместно с гражданином его супруг (супруга), несовершеннолетние дети независимо от раздельного или совместного проживания, проживающие совместно с гражданином родители. Минакова Е.И. в связи с разводом с Минаковым Ю.А. является бывшей супругой должника, следовательно несмотря на наличие ее регистрации в вышеуказанном доме, членом семьи должника Минакова Ю.А. она не является. Кроме того, в соответствии с положениями, установленными п. 7 ст.213.26 Закона о банкротстве Минакова Е.И. имеет право на половину денежных средств, вырученных от продажи совместно нажитого имущества (жилого дома и земельных участков), что не лишает ее права на приобретение самостоятельно недвижимого имущества за счет указанных денежных средств.

Суд пришел к следующим выводам:

В настоящее время в спорном жилом доме фактически проживают должник, его бывшая супруга, сын должника и его дочь со своей семьей (супруг и несовершеннолетний ребенок).

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Исходя из формулировки статьи 31 ЖК РФ, учитывая, что все проживающие в доме лица вселены в спорный дом с согласия должника, они могут считаться членами его семьи.

При этом, как сказано выше, иных жилых помещений, отвечающим социальным нормам, в собственности указанных лиц не имеется.

С учетом сказанного, суд полагает, что при подборе замещающего жилья должны быть учтены интересы должника, его сына и семьи дочери (ее супруга и ребенка).

Рассмотрев довод должника о том, что при покупке замещающего жилья должны быть учтены интересы бывшей супруги должника – Минаковой Е.И., поскольку для нее этот дом также является единственным жильем, суд пришел к следующим выводам:

Поскольку дом находится в совместной собственности бывших супругов Минаковых при реализации имущества Минаковой Е.И. подлежит выплате супружеская доля.

Право бывшей супруги должника Минаковой Е.И. на жилище будет соблюдено при выделении ей из средств, вырученных от реализации жилья, супружеской доли в размере 50% от вырученных средств, что при цене отсечения в 50% от начальной составит как минимум около 12 млн.руб. Указанных средств вполне достаточно для приобретения замещающего жилья на одного человека.

Предоставление ей замещающего жилья в такой ситуации приведет к нарушению баланса интересов кредиторов и должника

Судом принято во внимание, что в соответствии с решением Ивановского районного суда от 09.07.2021 года по делу № 2-642/2021 удовлетворен иск АО «Кранбанк» к ООО «Снабторг», Минаковой Е.И., ООО «Птицефабрика «КИмовская» о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество. Суд взыскал с указанных лиц задолженность в сумме 6 295 660,64 рублей и обратил взыскание на спорный жилой дом и земельные участки, определив их начальную стоимость в размере 43 043 120 рублей.

Однако, и с учетом указанных обстоятельств, суд полагает, что право Минаковой Е.И. на жилище будет соблюдено путем выделения ей супружеской доли, из которой после

погашения задолженности перед АО «Кранбанк» возможно приобретение замещающего жилья в пределах оставшейся суммы.

Принимая во внимание сказанное, суд не находит оснований для учета Минаковой Е.И. при определении размера замещающего жилья, поскольку с учетом того, что ее брак с должником расторгнут, она не является членом семьи должника, а после продажи совместного имущества у нее будет достаточно денежных средств для приобретения замещающего жилья.

Принимая во внимание норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной в городе Иваново (не менее 14 кв.м. на человека) замещающее жилье должно быть не менее 70 кв.м. (из расчета на пять человек) и иметь не менее двух комнат (с учетом сложившегося порядка пользования помещениями в спорном доме, поскольку в процедуре банкротства за средств конкурсной массы не могут решаться вопросы улучшения жилищных условий).

Должник просит принять во внимание возраст должника и определить в Положении, что при приобретении замещающего жилья выше третьего этажа, дом должен быть оборудован лифтом.

С учетом отсутствия возражений со стороны иных участников дела, суд не находит основания для отказа в удовлетворении данного ходатайства.

Финансовый управляющий в соответствии с уточненным Положением считает возможным приобретение замещающего жилья в виде 2-х либо 3-х комнатной квартиры по цене не менее 2 680 524 руб. и не более 3 300 000 руб., при этом ссылается на данные открытых источников о средней стоимости 2-х, 3-х комнатных квартир в пределах города Иваново.

Таким образом, замещающее жилье должно соответствовать следующим критериям:

- площадь не менее 70 кв.м.;
 - не менее двух комнат;
 - благоустроенное;
 - в случае его расположения свыше 3 этажа - многоквартирный жилой дом должен быть оборудован лифтом.
 - жилье должно находиться в городе Иваново,
- стоимость жилья должна находиться в диапазоне 2 680 524 руб. и не более 3 300 000 руб.

С учетом сказанного, суд полагает возможным утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Минакова Юрия Алексеевича, о порядке и условиях предоставления должнику замещающего жилья, за исключением:

- раздела 13 «Порядок предоставления преимущественного права покупки», который суд считает необходимым исключить из Положения,
- и раздела 18 «Порядок и условия предоставления должнику замещающего жилья», который суд полагает необходимым изложить в следующей редакции:

« 18. «Порядок и условия предоставления должнику замещающего жилья»

По результатам продажи недвижимого имущества финансовый управляющий либо иное лицо по согласованию (кредитор) приобретает за счет выручки от продажи имущества должника, находящегося в наличии, жилое помещение должнику и членам его семьи (дочь должника Трухина Юлия Юрьевна с супругом - Трухин Александр Сергеевич и несовершеннолетним ребенком 2020 года рождения, сын должника – Минаков Максим Юрьевич), пригодное для проживания в Ивановской области, с учетом нормы предоставления площади жилого помещения (не менее 14 кв.м. на человека) 3-х комнатной квартиры, площадью не менее 70 кв.м., с косметическим ремонтом, кухней, ванной по цене не менее 2 680 524 руб. и не более 3 300 000 руб. В случае его расположения свыше 3 этажа - многоквартирный жилой дом должен быть оборудован лифтом.

(С учетом предложения финансового управляющего, решения собрания кредиторов

от 21.12.2022, а также цен на двух-, трехкомнатные квартиры в городе Иваново, суд полагает возможным в данном разделе указать, что предпочтение в пределах указанных сумм и при прочих равных условиях должно быть отдано 3-х комнатной квартире).

Условия договора купли-продажи, заключаемого по результатам торгов, должны предусматривать переход права собственности на отчуждаемое имущество к покупателю не ранее возникновения права собственности должника на замещающее жилье и выплаты супружеской доли от реализации имущества Минаковой Е.И.».

Рассмотрев заявление должника о признании недействительными решения собрания кредиторов от 21.12.2022, суд не находит оснований для его удовлетворения, исходя из следующего:

Согласно [пункту 4 статьи 15](#) Закона о банкротстве в случае, если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц либо принято с нарушением установленных настоящим Федеральным [законом](#) пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, или третьих лиц.

На собрании кредиторов обсуждался вопрос о возможной реализации принадлежащего должнику жилого дома и предоставления взамен замещающего жилья, что не противоречит [постановлению](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 N 15-П. Принятое на собрании кредиторов решение является предварительным, обсуждаемые на нем вопросы переданы на рассмотрение арбитражного суда.

С учетом сказанного, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для признания оспоренного решения недействительным, поскольку оно принято в пределах компетенции собрания кредиторов, а также не нарушает права и законные интересы кредиторов и должника.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 32,60, 213.1, 213.26 Закона о банкротстве, статьями 17, 184.0187, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

1. В удовлетворении ходатайства об исключении имущества из конкурсной массы отказать.

2. В удовлетворении ходатайства о признании недействительными решений собраний кредиторов Минакова Ю.А. от 21.12.2022 отказать.

3. Утвердить Положение о порядке, условиях и о сроках реализации имущества Минакова Юрия Алексеевича, о порядке и условиях предоставления должнику замещающего жилья, в редакции, предложенной финансовым управляющим и с учетом решения собрания кредиторов от 21.12.2022, за исключением:

- раздела 13 «Порядок предоставления преимущественного права покупки», который из Положения исключить,

- и раздела 18 «Порядок и условия предоставления должнику замещающего жилья», который изложить в следующей редакции:

« 18. «Порядок и условия предоставления должнику замещающего жилья»

По результатам продажи недвижимого имущества финансовый управляющий либо иное лицо по согласованию (кредитор) приобретает за счет выручки от продажи имущества должника, находящегося в наличии, жилое помещение должнику и членам его семьи (дочь должника Трухина Юлия Юрьевна с супругом - Трухин Александр Сергеевич и несовершеннолетним ребенком 2020 года рождения, сын должника – Минаков Максим Юрьевич), пригодное для проживания в городе Иваново, с учетом нормы предоставления площади жилого помещения (не менее 14 кв.м. на человека) 2-х или 3-х комнатной квартиры, площадью не менее 70 кв.м., с косметическим ремонтом, кухней, ванной по цене не

менее 2 680 524 руб. и не более 3 300 000 руб. (при этом предпочтение в пределах указанных сумм и при прочих равных условиях должно быть отдано 3-х комнатной квартире); в случае расположения квартиры выше 3 этажа - многоквартирный жилой дом должен быть оборудован лифтом.

Условия договора купли-продажи, заключаемого по результатам торгов, должны предусматривать переход права собственности на отчуждаемое имущество к покупателю не ранее возникновения права собственности должника на замещающее жилье и выплаты супружеской доли от реализации имущества Минаковой Е.И.».

Настоящее определение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд (г.Киров) в течение десяти дней со дня вынесения определения.

На вступившее в законную силу определение суда, если такое определение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, может быть подана кассационная жалоба в суд кассационной инстанции в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу судебного акта (ч. 1 статьи 276 АПК РФ).

Жалобы подаются через Арбитражный суд Ивановской области.

Судья:

Н.А. Рябцева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 28.02.2023 3:34:00
Кому выдана Рябцева Наталья Александровна