

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

414014, г. Астрахань, пр. Губернатора Анатолия Гужвина, д. 6

Тел/факс (8512) 48-23-23, E-mail: [astrahan.info@arbitr.ru](mailto:astrahan.info@arbitr.ru)<http://astrahan.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Астрахань

Дело № А06-3095/2023

26 сентября 2023 года

Судья Арбитражного суда Астраханской области Шарипов Ю.Р.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Гавриловой В.М.,

рассмотрев в судебном заседании заявление ходатайство финансового управляющего Фастова Андрея Валерьевича об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника,

заявленным по делу о несостоятельности (банкротстве) Мендгалиева Аманжол (05.01.1961 г.р., место рождения: с. Покровка Ахтубинского района Астраханская область, ИНН 300103608053, снилс 056-266-233 62, адрес регистрации: Астраханская область, Ахтубинский район, с. Покровка, ул. Советская, д. 49, кв. 1)

при участии - лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились,

**У С Т А Н О В И Л:**

решением Арбитражного суда Астраханской области от 19.06.2023 Мендгалиев Аманжол признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утверждена кандидатура Фастова Андрея Валерьевича.

Информационное сообщение о введении процедуры реализации в отношении должника опубликовано в газете "Коммерсантъ" №112(7557) от 24.06.2023.

В материалы дела от финансового управляющего должника поступило ходатайство об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, а именно:

№ Лота	Наименование	Начальная цена продажи определена на основании оценки, проведенной финансовым управляющим (руб.)
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения. Площадь: 55955 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, участок "Буденовский". Кадастровый номер 30:01:090101:214 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	9 000,00 (Девять тысяч) рублей
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения.	34 000,0 (Тридцать четыре тысячи) рублей

	Площадь: 221197 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, участок "Буденовский". Кадастровый номер 30:01:090101:215 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	
3	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения. Площадь: 42363 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, 4 поле. Кадастровый номер 30:01:090101:211 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	7 000,0 (Семь тысяч) рублей
4	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения. Площадь: 120 011 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, степной участок за ж/д. Кадастровый номер 30:01:090101:209 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	19 000,0 (Девятнадцать тысяч) рублей
5	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения. Площадь: 119608 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, 4 поле. Кадастровый номер 30:01:090101:210 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	19 000,0 (Девятнадцать тысяч) рублей
6	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения. Площадь: 119 925 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, 8 поле. Кадастровый номер 30:01:090101:213 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	19 000,0 (Девятнадцать тысяч) рублей
7	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения. Площадь: 448 172 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, участок "Широкая грива". Кадастровый номер 30:01:090302:86 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	69 000,0 (Шестьдесят девять тысяч) рублей
8	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения. Площадь: 352 058 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, участок "Малованиха". Кадастровый номер 30:01:090302:87 Вид права: общая	54 000,0 (Пятьдесят четыре тысячи) рублей

	долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	
9	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного назначения. Площадь: 680 875 кв. м. Адрес: Астраханская обл., р-н Ахтубинский, с. Покровка, участок "Буденовский". Кадастровый номер 30:01:090101:212 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве 1/15. Субъект права: Мендгалиев Аманжол (ИНН 300103608053 СНИЛС 056-266-233 62)	105 000,0 (Сто пять тысяч) рублей

Непосредственные участники дела, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Судебное заседание проведено в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Исследовав материалы дела, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве), частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

При проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества (пункт 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктами 1, 2, 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

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.

Как разъяснено в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 №45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан", в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Согласно решению финансового управляющего об оценке от 19.07.2023 начальная продажная цена имущества составляет:

Лот №1 – 9 000,00 (Девять тысяч) рублей

Лот №2 – 34 000,0 (Тридцать четыре тысячи) рублей

Лот №3 – 7 000,0 (Семь тысяч) рублей

Лот №4 - 19 000,0 (Девятнадцать тысяч) рублей

Лот №5 – 19 000,0 (Девятнадцать тысяч) рублей

Лот №6 – 19 000,0 (Девятнадцать тысяч) рублей

Лот №7 – 69 000,0 (Шестьдесят девять тысяч) рублей

Лот №8 – 54 000,0 (Пятьдесят четыре тысячи) рублей

Лот №9 – 105 000,0 (Сто пять тысяч) рублей

Данное решение не оспорено лицами, участвующим в деле о банкротстве. Собрание кредиторов не принимало решения о проведении оценки имущества должника с привлечением независимого оценщика.

В соответствии с пунктом 1, 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве финансовым управляющим было подготовлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина.

Указанное положение содержит условия реализации, не соответствующие требованиям действующего законодательства, в связи с чем, подлежат изменению.

В положении применены требования законодательства, не подлежащие применению в данном случае, и не применены требования законодательства, подлежащие применению в данном случае.

Так, пункт 16 представленного положения содержит условие, со ссылкой на статью 8 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", о преимущественном праве муниципального образования на покупку земельных участков.

Однако, в данном случае, реализации подлежит не земельный участок сельскохозяйственного назначения, а доля в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, реализация которой регламентируется статьей 12 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

При этом, следует обратить на то, что согласно выписок из ЕГРН, во всех представленных к реализации долях в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения число участников долевой собственности превышает пять.

В подпунктах 1 и 4 пункта 3 статьи 1 Закона N 101-ФЗ закреплены принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения, заключающиеся: в сохранении целевого использования земельных участков; преимущественном праве других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель

сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения регламентированы в статье 12 Закона N 101-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 12 Закона N 101-ФЗ к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации; в случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 12 Закона N 101-ФЗ без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Таким образом, если число участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения больше пяти, к сделке применяются установленные Законом N 101-ФЗ ограничения: без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе продать земельную долю только другому участнику долевой собственности либо сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим данный земельный участок, а если такая доля продается другому лицу, то участник долевой собственности вправе распорядиться принадлежащей ему земельной долей только после выделения земельного участка в счет своей доли.

Закон N 101-ФЗ обеспечивая с учетом специфики сферы земельных и имущественных отношений необходимый баланс интересов участников долевой собственности и реализуя принцип преимущественного права других участников долевой собственности на земельный участок, устанавливает прямой запрет на продажу постороннему лицу доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности более пяти лиц (определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.10.2018 N 14-КГ18-27).

Указанным законом установлен исчерпывающий перечень оснований для совершения участником долевой собственности сделок, направленных на отчуждение земельной доли без выделения земельного участка в счет земельной доли, а также круг лиц, имеющих преимущественное право приобретения такой доли у участника долевой собственности. Какое-либо иное распоряжение земельной долей осуществляется участником долевой собственности только после выделения земельного участка в счет такой доли.

Пунктом 2 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок, с которыми допускается по специальному разрешению.

По смыслу пункта 4 статьи 110 Закона N 127-ФЗ продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов. Если на торги выставляется имущество, относящееся в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному, такое имущество подлежит продаже на закрытых торгах, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Таким образом, в случае если участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения больше пяти, доля в праве общей долевой собственности на такой земельный участок может быть продана на открытых торгах только после выделения земельного участка в счет земельной доли, принадлежащей гражданину-банкроту, в соответствии с положениями Закона N 101-ФЗ. В случае если земельный участок в счет земельной доли участника общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения не выделен, реализация такой доли может осуществляться исключительно среди лиц, имеющих право на приобретение такого вида имущества (абзац второй пункта 1 статьи 12 Закона N 101-ФЗ).

Таким образом, в данном конкретном случае имеется пять собственников, при наличии которых условия реализации долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения урегулированы положениями Законом N 101-ФЗ.

В рассматриваемом случае реализация земельной доли должна происходить среди лиц, которые имеют право на приобретение такого вида имущества.

В остальной части, указанное Положение соответствует правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах, ходатайство финансового управляющего подлежит удовлетворению в части, с учетом внесения изменений в пункт 16 положения.

Руководствуясь статьями 60, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Астраханской области

#### **о п р е д е л и л :**

Ходатайство финансового управляющего Фастова Андрея Валерьевича об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника Мендгалиева Аманжола, удовлетворить в части.

Утвердить Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника Мендгалиева Аманжола, в редакции предложенной финансовым управляющим, за исключением:

#### **пункт 16, изложить в следующей редакции:**

«Продажа имущества должника осуществляется путем проведения закрытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества. В торгах принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу. В закрытых торгах имеют право участвовать только другие участники долевой собственности, а также сельскохозяйственная организация или гражданин – член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности.

В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Договор

купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества; цена продажи имущества; порядок и срок передачи имущества покупателю; сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все расходы по регистрации перехода права собственности на имущество, включая оплату госпошлин и расходов на первичную регистрацию права собственности несет Покупатель»;

**пункт 25 изложить в следующей редакции:**

«При достижении цены отсечения и признании несостоявшимися торгов по продаже имущества должника в форме публичного предложения, финансовый управляющий обязан предложить принять имущество по цене отсечения остальным участникам долевой собственности»;

**пункт 26 исключить.**

**пункт 27 изложить в следующей редакции:**

«Если Организатор продажи не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом и (или) правами требования. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное Организатором продажи, передается гражданину по акту приема-передачи».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Астраханской области в течение 14 дней со дня вынесения.

Информация о движении дела может быть получена на официальном интернет-сайте Арбитражного суда Астраханской области: <http://astrahan.arbitr.ru>

Судья

Ю.Р. Шарипов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 24.05.2023 8:17:00

Кому выдана Шарипов Юсуп Растямович