



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Челябинск
15 января 2024 года

Дело № А76-2282/2023

Судья Арбитражного суда Челябинской области Горлатых И.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кабытовой С.А., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Черных Анастасии Владимировны об утверждении порядка продажи имущества должника в рамках дела о банкротстве Фокиной Натальи Михайловны, 06.05.1971 года рождения, уроженки п. Углицкий Чесменского района Челябинской области, СНИЛС 02271793946, ИНН 744300152408, зарегистрированной по адресу: Челябинская область, Чесменский район, п. Углицкий, ул. Новая, д. 17, кв. 1,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Фокина Сергея Ивановича,

установил:

Должник Фокина Наталья Михайловна (далее – должник, Фокина Н.М.) 26.01.2023 (вх. от 30.01.2023) обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании ее несостоятельным (банкротом).

Определением от 07.03.2023 заявление принято к производству арбитражного суда.

Решением от 11.04.2023 в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Черных Анастасия Владимировна, член Ассоциации СОАУ «Меркурий» (адрес для направления корреспонденции: 454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9578).

Информационное сообщение о введении в отношении гражданина процедуры реализации опубликовано в газете «Коммерсантъ» 22.04.2023.

13.12.2023 финансовый управляющий обратилась с заявлением об утверждении порядка продажи имущества должника.

Определением от 22.12.2023 заявление принято к производству, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Фокин Сергей Иванович.

Лица, участвующие в деле, о начавшемся арбитражном процессе извещены в соответствии с частью 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

При рассмотрении заявления установлены следующие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения спора.

В ходе процедуры реализации имущества должника финансовым управляющим выявлено имущество супруга должника - Фокина Сергея Ивановича, являющегося совместной собственностью супругов:

- земельный участок, площадь: 410 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0605001:161; согласно оценке стоимости имущества определенной ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ», стоимость земельного участка составляет 541 200 руб. 00 коп.;

- земельный участок, площадь: 110 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0607008:481; согласно оценке стоимости имущества определенной ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ», стоимость земельного участка составляет 146 300 руб. 00 коп.;

- земельный участок, площадь: 115 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0607008:480, согласно

оценке стоимости имущества определенной ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ», стоимость земельного участка составляет 152 950 руб. 00 коп.

Исполняя обязанности, возложенные на финансового управляющего Законом о банкротстве, подготовив положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника, Черных Анастасия Владимировна обратилась с настоящим ходатайством в суд.

Исследовав и оценив представленные доказательства, доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В силу пункта 1 статьи 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закон о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного закона, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

В соответствии с пунктом 1 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.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Из материалов дела следует, что в ходе процедуры реализации имущества должника финансовым управляющим выявлено имущество супруга должника, находящееся в совместной собственности супругов:

- земельный участок, площадь: 410 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0605001:161; согласно оценке стоимости имущества определенной ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»;

- земельный участок, площадь: 110 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0607008:481;

- земельный участок, площадь: 115 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0607008:480.

Указанное имущество является совместно нажитым имуществом и после реализации ½ вырученных средств от продажи имущества подлежат передаче супругу Фокину Сергею Ивановичу.

ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» проведена оценка указанного имущества.

Лицами, участвующими в деле, оценка имущества гражданина не оспорена.

Финансовым управляющим разработано Положение о порядке, сроках и об условиях реализации имущества, согласно которому продажа имущества осуществляется путем проведения торгов.

В соответствии с пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

В соответствии с пунктом 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан" 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 Семейного кодекса Российской Федерации).

В общей совместной собственности супругов находятся земельный участок, расположенные по адресу: Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий, кадастровые номера: 74:24:0605001:161, 74:24:0607008:481, 74:24:0607008:480.

В статье 255 ГК РФ, регулирующей общие правила обращения взыскания на долю в общем имуществе, предусмотрен алгоритм последовательных действий кредитора, преследующего цель удовлетворить свои требования за счет стоимости этой доли (каждый последующий этап возможен при недостижении цели на предыдущем): выдел доли должника в общем имуществе и обращение на нее взыскания; продажа должником доли остальным участникам общей собственности по рыночной цене с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга; требование по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

В то же время Законом о банкротстве установлено, что имущество должника-банкрота за редким исключением может быть реализовано только на торгах (пункт 1 статьи 126 и пункта 3 статьи 139, пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве). В силу этого судебный акт о признании должника банкротом санкционирует обращение взыскания на все его имущество, в том числе и на долю в праве общей собственности, и это не позволяет применить положения статьи 255 ГК РФ, касающиеся отношений, возникающих до получения этой санкции.

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Однако, законодательством также преследуется цель ухода от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес сособственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (статья 250 ГК РФ). Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Таким образом, при продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сособственников должника. Суд полагает, что при действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюден следующим образом. Цена доли должника в праве общей собственности на имущество должна быть определена по результатам открытых торгов. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Такой подход помимо прочего отвечает существу преимущественного права покупки, заключающегося в наличии у определенного законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях (в том числе по той цене), по которым это имущество готово приобрести третье лицо. До выявления победителя торгов такого третьего лица не имеется.

Следует заметить, что специального регулирования преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на имущество при обращении на нее взыскания в законодательстве не имеется, а вопрос о реализации преимущественного права покупки в иных ситуациях, связанных с банкротством (в частности, о цене, по которой покупатель может реализовать свое право), в Законе о банкротстве разрешен в пользу рыночной цены, определенной на торгах (пункт 3 статьи 179, пункт 8 статьи 195, пункт 4 статьи 201).

Оценка доли, проведенная финансовым управляющим на основе аналогов, не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблений, связанных как с завышением, так и с занижением цены. К тому же правовые нормы о банкротстве гражданина (пункт 2 статьи 213.26) не обязывают финансового управляющего проводить экспертную оценку имущества должника.

Довод о том, что на торгах цена может колебаться, при том не только в сторону повышения, не опровергает изложенные выше выводы о балансе интересов собственников и кредиторов и в целом носит не правовой характер, так как относится не к регулированию правоотношений, а к субъективной оценке конкретного имущества.

Проанализировав представленные в материалы дела доказательства и доводы участвующих в деле лиц с позиции статьи 71 АПК РФ, суд считает необходимым дополнить положение, представленное в редакции финансового управляющего следующими пунктами:

- пункт 13.1 положения «В случае если торги признаны состоявшимися, то для реализации преимущественного права покупки собственнику достаточно предложить приобрести имущество должника-банкрота по цене, сформированной в ходе открытых торгов. Заявление такого лица о намерении воспользоваться своим преимущественным правом и приобрести долю должника в имуществе по предложенной цене должно быть направлено финансовому управляющему в течение двух недель. В случае отказа участника от приобретения доли или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока после получения предложения о покупке доли, имущество должника подлежит реализации победителю торгов»;

- 13.2 положения «В случае если торги признаны несостоявшимися, то для реализации преимущественного права покупки собственнику достаточно предложить приобрести имущество должника-банкрота по цене, сформированной в ходе открытых торгов на момент их завершения. Заявление такого лица о намерении воспользоваться своим преимущественным правом и приобрести долю должника в имуществе по предложенной цене должно быть направлено финансовому управляющему в течение двух недель. В случае отказа участника от приобретения доли или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока после получения предложения о покупке доли, имущество должника подлежит реализации с учетом норм действующего законодательства.

Принимая во внимание цели процедуры реализации имущества гражданина и фактические обстоятельства дела, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также учитывая недопустимость затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, суд считает возможным утвердить Положение в редакции финансового управляющего с учетом дополненных пунктов 13.1, 13.2 положения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 223, 184 и 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 223, 184 и 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Фокиной Натальи Михайловны, в представленной редакции финансового управляющего Черных Анастасии Владимировны, при этом добавить

- «пункт 13.1 положения «В случае если торги признаны состоявшимися, то для реализации преимущественного права покупки собственнику достаточно предложить приобрести имущество должника-банкрота по цене, сформированной в ходе открытых торгов. Заявление такого лица о намерении воспользоваться своим преимущественным правом и приобрести долю должника в имуществе по предложенной цене должно быть направлено финансовому управляющему в течение двух недель. В случае отказа участника от приобретения доли или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока после получения предложения о покупке доли, имущество должника подлежит реализации победителю торгов»;

- «пункт 13.2 положения «В случае если торги признаны несостоявшимися, то для реализации преимущественного права покупки собственнику достаточно предложить приобрести имущество должника-банкрота по цене, сформированной в ходе открытых торгов на момент их завершения.

Заявление такого лица о намерении воспользоваться своим преимущественным правом и приобрести долю должника в имуществе по предложенной цене должно быть направлено финансовому управляющему в течение двух недель. В случае отказа участника от приобретения доли или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока после получения предложения о покупке доли, имущество должника подлежит реализации с учетом норм действующего законодательства».

Утвердить начальную цену:

- Лота №1 - земельный участок, площадь: 410 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0605001:161; в размере 541 200 руб. 00 коп.;

- Лота №2 - земельный участок, площадь: 110 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0607008:481; в размере 146 300 руб. 00 коп.;

- Лота №3 - земельный участок, площадь: 115 000м², адрес (местонахождение): Челябинская область, р-н Чесменский, п.Углицкий., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей, кадастровый номер: 74:24:0607008:480, в размере 152 950 руб. 00 коп.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано не позднее чем через четырнадцать дней со дня его принятия в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

подпись

И.А. Горлатых