

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е****г. Москва****31 июля 2020 года****Дело № А40-45066/17-44-59 «Ф»**

Резолютивная часть определения объявлена 17.07.2020

Определение в полном объеме изготовлено 31.07.2020

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Бубновой Н.Л.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Амирхановым Т.Т., с использованием средств аудиозаписи,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве должника-гражданина Тимошина Алексея Сергеевича ходатайство финансового управляющего должника об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника,

при участии: согласно протоколу судебного заседания

**УСТАНОВИЛ:**

решением Арбитражного суда города Москвы от 30.06.2017 Тимошин Алексей Сергеевич (далее – должник) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утвержден Выриков Алексей Иванович, о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» №152 от 19.08.2017.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2017 завершена процедура реализации имущества гражданина в отношении Тимошина Алексея Сергеевича.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2018 определение Арбитражного суда г. Москвы от 22.12.2017 оставлено без изменений, апелляционная жалоба без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.07.2018 определение Арбитражного суда г. Москвы от 22.12.2017 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2018 отменено и направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 05.07.2019 Выриков Алексей Иванович освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего Тимошина Алексея Сергеевича, финансовым управляющим должника утвержден Зонов Максим Валериевич (далее – финансовый управляющий).

В судебном заседании подлежало рассмотрению поступившее в арбитражный суд 06.03.2020 ходатайство финансового управляющего должника об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

В судебное заседание не явились финансовый управляющий и должник, извещенные надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела. Суд, руководствуясь ст. 156 АПК РФ, считает возможным рассмотреть требование в их отсутствие.

Представитель кредитора ПАО «Тайм Банк» не возражал против удовлетворения заявленных требований.

Рассмотрев ходатайство финансового управляющего должника об утверждении положений о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника, суд признает его подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 223 АПК РФ, пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные соответствующей главой (т.е. главой X "Банкротство граждан"), регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

В силу пункта 1 статьи 60 Закона 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.

В пунктах 1 и 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве указано, что имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании его банкротом и введении реализации имущества гражданина (в том числе доля гражданина-банкрота в общем имуществе, на которое в соответствии с гражданским или семейным законодательством может быть обращено взыскание), составляет конкурсную массу (за исключением имущества, особо оговоренного в законе). По требованию кредитора доля гражданина-банкрота в общем имуществе может быть выделена для обращения на нее взыскания.

По общему правилу имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В силу пункта 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.

В силу пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве порядок продажи имущества должника утверждается собранием кредиторов или комитетом кредиторов по предложению конкурсного управляющего, которое включает в себя кроме прочего сведения, относящиеся к сообщению о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 этого федерального закона, собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим (абзацы первый, второй, шестой).

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей (абзац седьмой).

К компетенции собрания кредиторов или комитета кредиторов относится и утверждение изменений порядка, сроков и (или) условий продажи имущества или предприятия должника (пункт 2 статьи 139).

По смыслу пунктов 1 и 2 статьи 139 Закона о банкротстве арбитражный суд может вмешаться в процесс определения порядка реализации имущества должника не только в случае отсутствия утверждения такого порядка в течение двух месяцев, но и в случае наличия неразрешимых противоречий при рассмотрении вопроса об изменении такого порядка.

Исходя из положений статей 2, 126, 129, 139 и 142 Закона о банкротстве основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Из данных статей следует, что продажа имущества должника, как правило, осуществляется путем последовательного проведения первоначальных и повторных открытых торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения до выявления победителя, предложившего наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Экспертная оценка рыночной стоимости продаваемого имущества учитывается при определении начальной цены продажи. Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

При этом оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с 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.

Исполняя возложенные на арбитражного управляющего обязанности, финансовый управляющий представил в арбитражный суд положение о порядке продажи имущества должника.

Финансовым управляющим включено в конкурсную массу 1/3 доли в праве собственности на здание (кадастровый номер 62:04:2180101:218) и 1/3 доли на земельный участок (кадастровый номер 62:04:2180101:55), расположенные по адресу: Рязанская обл., р-н Касимовский, д. Шульгино, в отношении которых ООО «Транспект» по поручению финансового управляющего была проведена оценка по кадастровой стоимости в размере 162 033,00 рублей, о чем свидетельствует представленное в материалы обособленного спора экспертное заключение №02/20/07 от 10.02.2020.

Исходя из норм действующего законодательства, отчет оценщика является документом, содержащим сведения доказательственного значения, а именно: об итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки. Стоимость, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (статья 12 Закона об оценочной деятельности).

Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью", пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона "Об акционерных обществах", частью 2 статьи 3 Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах".

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная

имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.

Исходя из абзаца 1 статьи 13 Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом.

В соответствии с пунктом 6 статьи 130 Закона о банкротстве, учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном Федеральным законом.

Согласно пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком", в силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности, отчет независимого оценщика признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (пункт 2 Информационного письма N 92).

Таким образом, исходя из приведенных выше положений Закона об оценочной деятельности и Закона о банкротстве с учетом разъяснений, изложенных в пункте 1 Информационного письма N 92, оценка имущества должника носит рекомендательный характер для конкурсного управляющего и собрания кредиторов.

Установленная Законом о банкротстве процедура реализации имущества должника на публичных торгах является гарантией получения максимально возможной цены за реализуемое имущество в условиях свободной конкуренции покупателей. Указанная процедура продажи имущества должника на торгах включает проведение первых и повторных открытых торгов, торгов по продаже имущества посредством публичного предложения. Первые и повторные торги проводятся на повышение, а, следовательно, цена продажи имущества определяется только исходя из спроса на имущество и его ликвидности. Таким образом, если имущество должника будет вызывать интерес у потенциальных покупателей, стоимость его реализации может превысит стоимость, определенную в отчете об оценке.

Указанный отчет лицами, участвующими в обособленном споре, не оспорен, правом на заявление ходатайства о назначении судебной экспертизы с целью определения действительной рыночной стоимости нежилых помещений лица, участвующие в обособленном споре, не воспользовались.

Поскольку отчет об оценке №02/20/07 от 10.02.2020 составлен в полном соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», следовательно, определенная им цена объекта оценки признается достоверной и рекомендованной для совершения сделки.

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 деле о несостоятельности (банкротстве) граждан» разъяснено, что 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. Имущество

должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве). В связи с этим общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

Гражданин Тимошин А.С. не являлся предпринимателем, реализуемое имущество для предпринимательской деятельности не предназначено.

Доказательств, подтверждающих использование реализуемого имущества для осуществления должником предпринимательской деятельности, в порядке статьи 65 АПК РФ не представлено.

Как указано выше, имуществом должника, подлежащим реализации на торгах, является 1/3 доли в праве собственности на здание (кадастровый номер 62:04:2180101:218) и 1/3 доли на земельный участок (кадастровый номер 62:04:2180101:55), расположенные по адресу: Рязанская обл., р-н Касимовский, д. Шульгино.

Заявляя ранее возражения относительно представленной редакции, должник просил реализовать спорное имущество без проведения торгов путем заключения прямого договора купли-продажи ввиду наличия покупателя Тимошина Михаила Сергеевича (является собственником 2/3 доли спорного имущества), готового реализовать право преимущественной покупки в соответствии со статьей 250 ГК РФ.

Между тем, данные возражения подлежат судом отклонению по следующим основаниям.

Как указано выше, согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве предусмотрено, что продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежат, в том числе, недвижимое имущество.

В соответствии с пунктом 20 статьи 110 Закона о банкротстве для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий или организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным настоящим Законом о банкротстве.

Для целей настоящего Закона о банкротстве под оператором электронной площадки понимается любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с названным законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок.

Для проведения торгов в электронной форме оператор электронной площадки должен владеть сайтом в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором проводятся торги в электронной форме (далее - электронная площадка).

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 N 495 утверждены Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, и Требования 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.

Таким образом, продажа недвижимого имущества в силу императивного характера положений пункта 3 статьи 111 Закона о банкротстве производится на торгах, проводимых в электронной форме с соблюдением правил, установленных для данного вида торгов.

Должником не представлены и в материалах дела отсутствуют доказательства того, что продажа недвижимого имущества на торгах посредством прямой продажи соответствует требованиям, установленным для торгов, проводимых в электронной форме.

Более того, собранием кредиторов от 03.07.2020 кредиторами было принято решение не реализовывать 1/3 доли в праве собственности на здание (кадастровый номер 62:04:2180101:218) и 1/3 доли на земельный участок (кадастровый номер 62:04:2180101:55), расположенных по адресу: Рязанская обл., р-н Касимовский, д. Шульгино, по прямому договору.

Таким образом, учитывая решение собрания кредиторов, в соответствии с нормами действующего законодательства, реализация недвижимого имущества, вне зависимости от их стоимости, подлежит продаже на открытых торгах в электронной форме.

Более того, в отношении довода должника о преимущественной покупке в соответствии со статьей 250 ГК РФ Тимошиным М.С. реализуемых долей, суд отмечает следующее.

Специальных норм, регулирующих особенности обращения взыскания на долю должника-банкрота в праве общей собственности на жилое помещение, в законодательстве о банкротстве и иных специальных законах, регулирующих оборот недвижимости, не имеется. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (пункт 6 статьи 69) по данному вопросу отсылает к федеральным законам.

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.

В рассматриваемом случае, при действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюден следующим образом. Цена доли должника в праве общей собственности на жилое помещение 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 жилое помещение 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).

Соответствующая правовая позиция отражена в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 N 306-ЭС19-22343.

Таким образом, вне зависимости от указания или неуказания подобных положений в предложении о реализации имущества должника, указанный порядок финансовый управляющий при проведении мероприятий по продаже имущества должника, находящегося в общей собственности, должен учесть в обязательном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается в обоснование своих требований и возражений.

В силу статей 9 и 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности.

Следовательно, лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий, в том числе в части представления (непредставления) доказательств, заявления ходатайств о проверке достоверности сведений, представленных иными участниками судебного разбирательства, а также имеющихся в материалах дела.

Предложенный финансовым управляющим должника порядок продажи имущества проверен арбитражным судом на предмет соответствия требованиям закона, в том числе, положениями статей 110, 111, 112, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», признан соответствующим обязательным

требованиям закона с учетом проведения мероприятий по продаже в соответствии с требованиями закона и изложенной правовой позицией высшей судебной инстанцией.

В материалы обособленного спора не представлены доказательства, свидетельствующие о нарушении предлагаемым финансовым управляющим порядка реализации имущества должника, в том числе по определению продажной цены имущества, прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц.

Возражений по установлению начальной цены продажи имущества должника заинтересованными лицами не было заявлено.

При таких обстоятельствах, арбитражный суд пришел к выводу, что заявление финансового управляющего об утверждении порядка продажи имущества должника подлежит удовлетворению, поскольку такой порядок реализации способствует своевременному проведению процедуры и не приводит к дополнительным расходам.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 32, 60, 131, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 158, 184-185, 188, 223 АПК РФ, суд

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Утвердить Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества Тимошина Алексея Сергеевича в редакции финансового управляющего от 01.03.2020.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

**Судья:**

**Н.Л. Бубнова**