



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейский проспект, 5, г.Тула, 300041

Тел./Факс (4872) 250-800; E-mail: a68.info@arbitr.ru;

<http://www.tula.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Тула

Дело № А68-3819-8/2020

20 октября 2021 года

резолютивная часть оглашена 13 октября 2021 года

полный текст изготовлен 20 октября 2021 года

Арбитражный суд Тульской области в составе судьи Гнездовского С.Э., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Аникеевым А.А., рассмотрев ходатайство финансового управляющего Чудакова Алексея Николаевича (08.12.1983 г.р., место рождения: дер. Алексеевка Тепло-Огаревского р-на Тульской обл., ИНН 713400140148, СНИЛС 092-722-169 69, ранее – Мусатов Алексей Михайлович) Зонова Максима Валериевича о внесении изменений в Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, в отсутствие лиц, участвующих в рамках настоящего обособленного спора, извещенных надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

Чудаков Алексей Николаевич (далее – должник) 07.05.2020 обратился в арбитражный суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Тульской области от 15.05.2020 указанное заявление принято судом к производству.

Определением Арбитражного суда Тульской области от 25.06.2020 заявление должника признано обоснованным, в отношении него введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим утвержден Зонов М.В.

Сообщение о введении в отношении него процедуру реструктуризации долгов опубликовано в установленном порядке в газете «Коммерсантъ» №121 от 11.07.2020.

Решением Арбитражного суда Тульской области от 17.02.2021 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Зонов Максим Валериевич.

Сообщение о признании должника банкротом и введении в отношении него реализации имущества гражданина опубликовано финансовым управляющим должника в газете «Коммерсантъ» №39 от 06.03.2021.

Финансовый управляющий должника 28.07.2021 через систему «Мой Арбитр» обратился в арбитражный суд с ходатайством о внесении изменений в Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника – Чудакова Алексея Николаевича (08.12.1983 г.р., место рождения: дер. Алексеевка Тепло-Огаревского р-на Тульской обл., ИНН 713400140148, СНИЛС 092-722-169 69), утвердив уточненное Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина от 06.07.2021 (приложено к сопроводительному письму, поступившему в суд с использованием системы подачи электронных документов «Мой арбитр» 13.10.2021 9:26 МСК), в том числе, установив указанную в нем начальную стоимость реализации имущества в размере 474 530,19 руб.

Определением Арбитражного суда Тульской области от 02.08.2021 ходатайство финансового управляющего должника принято к рассмотрению.

Изучив материалы дела, суд полагает ходатайство финансового управляющего должника подлежащим удовлетворению по основаниям указанным ниже.

Согласно статье 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

В реестр требований кредиторов должника, в том числе включены требования по обязательствам, связанным с неисполнением должником обязательств по оплате стоимости поставленного газа, обязательных платежей, кредитных обязательств.

В составе имущества должника - 1/4 доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Чмутова, кадастровый номер 71:30:020215:911 и земельный участок, на праве собственности, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Чмутова, кадастровый номер 71:30:020215:1077.

Определением суда 09.06.2021 утверждено Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника двумя лотами.

Согласно п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев: (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции)

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции).

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции).

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута (пл. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ; в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции).

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции).

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции).

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции).

В связи с тем, что финансовым управляющим выявлено нахождение доли в праве реализуемого жилого помещения на реализуемом земельном участке, то утвержденное определением суда 09.06.2021г. Положение нарушает нормы права, установленные Земельным кодексом РФ, в связи с чем требуется внесение изменений в Положение, а именно: в части 2.1 - объединить два лота 1/4 доля в праве общей долевой собственности на жилого помещения, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Чмутова, кадастровый номер 71:30:020215:911 и земельного участка, на праве собственности, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Чмутова, кадастровый номер 71:30:020215:1077 в 1 лот, а также определить начальную стоимость реализуемого имущества общей стоимостью путем сложения суммы стоимости двух лотов: 202 009,78 руб. + 272 520,41 руб. = 474 530,19 руб.

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 № 306-ЭС19-22343.

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

Таким образом, указанный порядок реализации способствует своевременному проведению процедуры и не приводит к дополнительным расходам.

Руководствуясь статьями 156, 158, 159, 184 - 186, 223 АПК РФ, статьями 32, 60 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Ходатайство финансового управляющего должника удовлетворить.

Внести изменения в Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника – Чудакова Алексея Николаевича (08.12.1983 г.р., место рождения: дер. Алексеевка Тепло-Огаревского р-на Тульской обл., ИНН 713400140148, СНИЛС 092-722-169 69), утвердив уточненное Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина от 06.07.2021 (приложено к сопроводительному письму, поступившему в суд с использованием системы подачи электронных документов «Мой арбитр» 13.10.2021 9:26 МСК), в том числе, установив указанную в нем начальную стоимость реализации имущества в размере 474 530,19 руб.

Определение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

С.Э. Гнездовский