

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

03 июня 2021 года

г. Вологда

Дело № А13-23525/2019

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Корюкаевой Т.Г. при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Смирновой И.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом Николаевой Ирины Павловны Подоляка Сергея Юрьевича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина – Николаевой (Смирновой, Леоненко) Ирины Павловны (дата рождения: 12.07.1962; место рождения: п. Рассвет Жана-Аркинского района Карагандинской обл.; адрес: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Первомайская, д. 29, кв. 19; ИНН 352820686510, СНИЛС № 072-505-430-37),

третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора, – Кудряшов Александр Геннадьевич,

у с т а н о в и л:

Николаева (Смирнова, Леоненко) Ирина Павловна (далее – Николаева И.П., должник) 24.12.2019 направила в Арбитражный суд Вологодской области заявление о признании ее несостоятельной (банкротом).

Определением от 31 января 2020 года заявление принято к производству и возбуждено производство по делу о банкротстве Николаевой И.П., к участию в рассмотрении дела привлечено третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора, мэрия города Череповца (орган опеки и попечительства в целях защиты прав и законных интересов несовершеннолетнего ребёнка должника).

Решением от 17 марта 2020 года (резолютивная часть объявлена 16.03.2020) Николаева И.П. признана несостоятельной (банкротом), в отношении неё введена процедура реализации имущества гражданина на шесть месяцев. Финансовым управляющим имуществом должника утвержден Подоляк Сергей Юрьевич.

Финансовый управляющий имуществом должника Подоляк С.Ю. (далее также – заявитель) 14.10.2020 посредством информационного ресурса «Мой Арбитр» направил в суд заявление об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника (далее – Положение): 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение площадью 43,1 кв. м, расположенное по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, пр. Победы, д. 166, кв. 56, кадастровый номер 35:21:0203013:882 (далее – Квартира, имущество). В обоснование начальной цены продажи имущества

представлено решение об оценке от 05.08.2020, согласно которому стоимость доли в Квартире составляет 685 000 руб.

Определением от 24 марта 2021 года указанное заявление принято к производству арбитражного суда.

Обособленный спор рассмотрен с привлечением в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, Кудряшова Александра Геннадьевича.

Финансовый управляющий направил в суд ходатайство о рассмотрении обособленного спора в его отсутствие. Ходатайство разрешено в порядке статьи 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) и удовлетворено.

Другие лица, участвующие в деле, надлежащим образом о времени и месте судебного заседания уведомлены, своих представителей в суд не направили, в связи с чем заявление рассмотрено в порядке статьи 156 АПК РФ в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, оценив собранные доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ, дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Как следует из материалов дела, в ходе инвентаризации активов должника финансовым управляющим выявлено имущество (Квартира), не находящееся в залоге, подлежащее включению в конкурсную массу и реализации.

В соответствии с пунктами 1 и 2 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 Закона о банкротстве.

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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Финансовый управляющий должника обратился в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением, просил утвердить Положение в предложенной им редакции.

Решением по настоящему делу установлено, что Николаевой И.П. принадлежит 1/2 доли в праве общей долевой собственности на Квартиру.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости иным правообладателем Квартиры является Кудряшов А.Г.

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

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве утверждаемое судом положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112 и 139 Закона о банкротстве. 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. 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.

Специальных норм, регулирующих особенности обращения взыскания на долю должника-банкрота в праве общей собственности в законодательстве о банкротстве и иных специальных законах, регулирующих оборот недвижимости, не имеется. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (пункт 6 статьи 69) по данному вопросу отсылает к федеральным законам.

В статье 255 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Цена доли должника в праве общей собственности на нежилое 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.

В рассматриваемом случае начальная цена продажи имущества определена на основании решения финансового управляющего об оценке от 05.08.2020. Доказательств недостоверности данного решения в дело не представлено.

Согласно предложенному финансовым управляющим в Положении порядку предлагается реализовывать имущество на открытых торгах, провидимых с использованием электронной площадки, в форме аукциона, начальная цена имущества устанавливается в размере 685 000 руб. 00 коп. Аукцион проводится путём повышения начальной цены продажи в размере

10% начальной цены, задаток для участия в торгах составляет 10% от цены лота.

Предусмотрен порядок реализации права преимущественной покупки.

В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий принимает решение о проведении повторных торгов. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Федеральным законом. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключён по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи имущества на публичных торгах, составляет 5 календарных дня. Величина снижения начальной цены продажи составляет 10% от начальной цены продажи посредством публичного предложения. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения 30% от начальной стоимости продажи лота на повторных торгах (пункт 9.3 Положения).

По мнению суда, предложенный финансовым управляющим порядок продажи имущества на электронных торгах не противоречит нормам Закона о банкротстве, является экономически целесообразным, соответствует интересам кредиторов и должника, позволяя добиться наибольшего положительного экономического эффекта для конкурсной массы должника, позволит без затягивания процедуры реализовать имущество должника с наименьшими затратами и обеспечением доступа публики к торгам, при этом указанные действия, прежде всего, будут совершены в интересах как должника, так и его кредиторов.

Вместе с тем условие Положения о задатке, уплачиваемом при участии в торгах, проводимых посредством публичного предложения, содержит неясные формулировки.

В соответствии с пунктом 3.2 предложенной редакции Положения размер задатка составляет 10% от начальной цены продажи лота.

Помимо того что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 ГК РФ), его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

При этом законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении

необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей.

Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа.

С учётом изложенного, во избежание неясностей и двоякого толкования пункт 10.1 Положения надлежит дополнить словами: «Размер задатка для участия в торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере 10% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов».

Руководствуясь статьями 60, 139, 213.26 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

о п р е д е л и л:

утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина Николаевой Ирины Павловны в редакции, предложенной финансовым управляющим Подоляком Сергеем Юрьевичем, дополнив пункт 10.1 словами: «Размер задатка для участия в торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере 10% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов».

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней с даты его принятия в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Т.Г. Корюкаева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 21.05.2020 5:33:52
Кому выдана Корюкаева Татьяна Георгиевна