



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
о разрешении разногласий по вопросу
о порядке и условиях реализации имущества
в деле о банкротстве должника
Дело № А39-2697/2021

город Саранск

08 апреля 2022 года

Резолютивная часть определения объявлена 01 апреля 2022 года.

Определение в полном объеме изготовлено 08 апреля 2022 года.

Арбитражный суд Республики Мордовия в составе судьи Кальдеркиной Л.В., при ведении протокола судебного заседания секретарём Старцевой О.И., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего гражданина Проткина Евгения Геннадьевича (16.11.1986 года рождения, место рождения – гор. Саранск, место жительства: Республика Мордовия, г. Саранск, пр. 70 лет Октября, д. 103, кв. 34, ИНН 132897956105, СНИЛС 150-423-904 25) Денисова Д.А.

о разрешении разногласий, возникших между финансовым управляющим и залоговым кредитором – публичным акционерным обществом "Сбербанк России" (117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893),

с привлечением к участию в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Проткиной Натальи Александровны, при участии в судебном заседании:

должника: Проткина Е.Г. (лично, предъявлен паспорт),

финансового управляющего Денисова Д.А. (лично),

от ПАО "Сбербанк России": Начаркина А.А. (представитель по доверенности от 13.07.2019),

иные лица, участвующие в деле, не явились,

у с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 28 мая 2021 года (резолютивная часть определения объявлена 27 мая 2021 года) гражданин Проткин Е.Г. признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества на срок до 23 ноября 2021 года, финансовым управляющим утвержден Денисов Д.А. Определением от 23 ноября 2021 года срок реализации имущества продлен до 17 марта 2022 года. Определением суда от 17 марта 2022 года срок реализации имущества должника продлен до 19 июля 2022 года.

В рамках дела о банкротстве гражданина финансовый управляющий в порядке пункта 4 статьи 213.26 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" обратился в Арбитражный суд Республики Мордовия с заявлением о разрешении разногласий, возникших с залоговым кредитором – ПАО "Сбербанк России".

Определением суда от 15 февраля 2022 года указанное заявление принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании.

В судебном заседании финансовый управляющий должника поддержал заявленное требование.

Ходатайством от 31.03.2022 финансовый управляющий уточнил заявленные требования, просит утвердить порядок и условия проведения торгов по реализации имущества Проткина Е.Г. в редакции кредитора с учетом позиции Верховного Суда Российской Федерации, внести дополнения в разработанное залоговым кредитором положения:

в пункт 1.1.: "На основании пункта 3 статьи 213.26 Федерального закона РФ от

26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом позиции Верховного суда Российской Федерации, высказанной в Определении № 306-ЭС19-22343 от 04.06.2020 года, после определения победителя торгов собственнику предоставляется возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора";

в пункт: 8.2.1. "В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет собственнику (согласно определению ВС РФ №306-ЭС19-22343 от 04.06.2020 должна быть предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, также если не было ни одной заявки предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене установленной на данном этапе торгов) предложение о заключении договора купли продажи. В течение 10 дней в случае отказа или не получения ответа, 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".

На основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнение заявленных финансовым управляющим требований судом принято.

Представитель залогового кредитора возражал против удовлетворения ходатайства финансового управляющего по доводам, изложенным в отзыве.

Должник в судебном заседании каких-либо возражений относительно ходатайства финансового управляющего не заявил.

31.03.2022 от третьего лица – Проткиной Н.А. поступил отзыв об отсутствии возражений относительно ходатайства финансового управляющего.

При рассмотрении материалов дела судом установлено следующее.

Решением Октябрьского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 20.08.2020 по делу № 2-465/2020 кредитный договор №7729-НКЛ, заключенный ОАО "Сбербанк России" (кредитор) с Проткиным Евгением Геннадьевичем, Проткиной Натальей Александровной, Проткиным Геннадием Ивановичем 15.07.2015 был расторгнут, с Проткина Е.Г., Проткина Г.И., Проткиной Н.А., Евдокимовой О.В., Зарубина Ю.А. солидарно в пользу ПАО "Сбербанк России" взыскана задолженность по кредитному договору от 15.07.2015 № 7729-НКЛ по состоянию на 06.09.2019 в сумме 2351262руб. 18коп., из которых: 1838175руб. 29коп. – просроченный основной долг, 455979руб. 10коп. – просроченные проценты, 30000руб. – неустойка, а также расходы по оплате госпошлины в размере 26072руб. 79 коп., оплате оценки заложенного имущества в размере 1035руб.; обращено взыскание на заложенное имущество: жилой дом, площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 13:23:1208001:1235, земельный участок площадью 150+/-3,87кв.м., кадастровый номер 13:23:1208001:204, расположенные по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, п. Озерный, ул. Дачная, д. 23.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 28 мая 2021 года (резолютивная часть определения объявлена 27 мая 2021 года) гражданин Проткин Е.Г. признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества на срок до 23 ноября 2021 года, финансовым управляющим утвержден Денисов Д.А.

Определением суда от 11 ноября 2022 года признано обоснованным и подлежащим включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника - гражданина Проткина Е.Г. требование кредитора – ПАО Сбербанк в сумме 2948873рубля 44копейки, в том числе: 2913652рубля 91копейка - основной долг, 35220рублей 53копейки – финансовые санкции; требование кредитора – ПАО Сбербанк в сумме 2879395рублей 94копейки, в том числе в сумме 2846557рублей 05копеек - основной долг, 32838рублей 89копеек - финансовые санкции, как обеспеченное залогом имущества: жилой дом, площадью 148,4 кв.м.,

кадастровый номер 13:23:1208001:1235, земельный участок площадью 150+/-3,87кв.м, кадастровый номер 13:23:1208001:204, расположенным по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, п. Озерный, ул. Дачная, д. 23.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости Проткин Е.Г. и Проткина Н.А. являются собственниками (по 1/2 доли в праве) жилого дома (кадастровый номер 13:23:1208001:1235) и земельного участка (13:23:1208001:204), расположенных по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, п. Озерный, ул. Дачная, д. 23.

29.12.2021 залоговый кредитор – ПАО Сбербанк направил в адрес финансового управляющего Денисова Д.А. Положение о порядке организации и проведения продажи имущества Проткина Е.Г.

Не согласившись с предложенным кредитором порядком, 12.01.2022 финансовый управляющий направил в адрес кредитора письмо с предложением о внесении изменений в положение с учетом позиции Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении № 306-ЭС19-22343 от 04.06.2020.

Письмом от 24.01.2022 кредитор ответил финансовому управляющему отказом в удовлетворении требования о внесении в положение пункта о праве сособственника на преимущественное приобретение имущества, что и послужило основанием для обращения в суд финансового управляющего Денисова Д.А. с настоящим ходатайством.

В судебном заседании финансовый управляющий поддержал заявленное требования, полагает, что после определения 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.

Исследовав представленные в материалы дела документы, заслушав доводы финансового управляющего и представителя залогового кредитора, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

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).

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. 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.

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 № 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.

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.

В силу пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного Федерального закона, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными указанным пунктом.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве (абзац третий пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

На основании абзаца 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Таким образом, у залогового кредитора имеется приоритет в установлении условий продажи залогового имущества.

Положения Закона о банкротстве, регулирующие продажу имущества, не исключают применение норм гражданского законодательства в той мере, в которой эти нормы не вступают в противоречие с целями и задачами законодательства о банкротстве.

Согласно абзацам 5, 7 пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Изложенные нормы предусматривают порядок реализации имущества должника - гражданина лишь посредством проведения открытых торгов.

Данные положения закона не содержат права на преимущественное приобретение имущества должника лицами, являющимися участниками долевой собственности, при этом ряд норм Закона о банкротстве прямо предусматривают возможность преимущественного права покупки имущества должника не с лицом, выигравшим торги. Например, продажа имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций (ст. 179); продажа имущества стратегического предприятия или организации (ст. ст. 195, 196); продажа имущества субъекта естественной монополии (ст. 201); продажа имущества и имущественных прав крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 222).

В отношении остального имущества законодатель отдал приоритет интересам кредиторов по сравнению с интересом лица, имеющего с должником, накопившим долги, общий экономический интерес в связи с наличием общей собственности.

Между тем, в определении Верховного Суда РФ от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 по делу № А65-40314/2018 разъяснено, что при продаже доли должника-банкрота баланс интересов сособственника и кредиторов должника будет соблюден следующим образом: цена доли должника в праве общей собственности на нежилое помещение должна быть определена по результатам открытых торгов и 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.

Исходя из приведенных правовых норм и правовой позиции ВС РФ, в силу положений статьи 250 ГК РФ за сособственниками сохраняется преимущественное право покупки доли по цене, установленной в результате проведенных торгов.

Таким образом, требование финансового управляющего должника Денисова Д.А. о разрешении с залоговым кредитором ПАО Сбербанк разногласий подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 18.1, 32, 60, 138, 139 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 176, 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л :

заявление финансового управляющего должника – гражданина Проткина Евгения Геннадьевича Денисова Дениса Андреевича - удовлетворить.

Разрешить разногласия между залоговым кредитором – публичным акционерным

обществом "Сбербанк России" и финансовым управляющим должника Денисовым Д.А.

Утвердить Положение о продаже имущества должника – гражданина Проткина Евгения Геннадьевича, разработанное залоговым кредитором – публичным акционерным обществом "Сбербанк России", дополнив его следующими абзацами:

"Реализуемое имущество: жилой дом площадью 148, кв.м, кадастровый номер 13:23:1208001:1235, и земельный участок площадью 1500+/-3,87 кв.м, кадастровый номер 13:23:1208001:204, расположенные по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, п. Озерный, ул. Дачная, д. 23, находится в долевой собственности (долевые собственники Проткин Евгений Геннадьевич (1/2 доли), Проткина Наталья Александровна (1/2 доли).

Реализация преимущественного права Проткиной Н.А. как сособственника, осуществляется после определения победителя торгов путем направления предложения о заключении договора купли-продажи по цене и на условиях, предложенных победителем торгов. В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет сособственнику предложение о заключении договора купли-продажи.

В случае отказа Проткиной Н.А. от преимущественного права покупки договор заключается с победителем торгов.

Договор купли-продажи с победителем торгов заключается в течение 10 календарных дней с момента получения отказа Проткиной Н.А. от реализации преимущественного права либо неполучения от нее ответа в течение 10 календарных дней с момента получения предложения о заключении договора купли-продажи по цене и на условиях, предложенными победителем торгов."

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его принятия в Первый арбитражный апелляционный суд путём подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Республики Мордовия.

Судья

Л.В. Кальдеркина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 20.12.2021 4:14:43
Кому выдана Кальдеркина Лариса Владимировна