

**Арбитражный суд Хабаровского края**

г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Хабаровск
24 июня 2021 года

Дело № А73-17897/2019

Резолютивная часть определения объявлена 16 июня 2021 года.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Воробьевой Ю.А. при ведении протокола судебного заседания секретарём Бондарь Е.В., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Горovenko Ивана Александровича об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника (вх.№156260), ходатайство должника об исключении имущества из конкурсной массы (вх.№166925)

в рамках дела о по заявлению Слободянюка Максима Андреевича (дата и место рождения: 25.04.1989, г.Вятские-Поляны Кировской области, адрес регистрации по месту жительства: г.Хабаровск, ул.Штормовая, д.10) о признании его несостоятельным (банкротом)

при участии:

финансовый управляющий Горovenko И.А. лично,

установил: определением Арбитражного суда Хабаровского края от 03.12.2019 принято к производству заявление Слободянюка Максима Андреевича о признании его несостоятельным (банкротом).

Решением от 29.01.2020 Слободянюк М.А. признан банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Горovenko Иван Александрович, член ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Финансовый управляющий 04.12.2020 обратился в суд с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника: ¼ доли в праве общей долевой собственности на нежилое здание общей площадью 72 кв.м с кадастровым номером 27:23:0011130:50, расположенное по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10, начальной стоимостью 1526000 руб.; ¼ доли в праве общей долевой

собственности на нежилое здание общей площадью 100 кв.м с кадастровым номером 27:23:0011130:51, расположенное по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10, начальной стоимостью 2120000 руб.; ¼ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 882 +/- 10 кв.м с кадастровым номером 27:23:0011130:6 начальной стоимостью 1604000 руб.

В судебном заседании 24.12.2020 финансовый управляющий представил уточненный проект положения о порядке продажи имущества, изложив пункт 1.5 положения в новой редакции и включив вышеуказанные доли в праве на имущество в состав одного лота.

Также в судебном заседании 24.12.2020 должник ходатайствовал об исключении из конкурсной массы ¼ доли в праве на земельный участок с кадастровым номером 27:23:0011130:6, ссылаясь на принцип единства судьбы земельных участков и находящихся на них объектах недвижимости.

В судебном заседании 16.06.2021 финансовый управляющий просил отказать в удовлетворении заявления должника об исключении имущества из конкурсной массы, указав на необходимость одновременной продажи земельного с расположенными на нём зданиями, поддержал заявление об утверждении положения о продаже имущества. Также пояснил, что здания, расположенные по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10, доли в праве на которые подлежат продаже, вероятно используются в коммерческих целях.

Суд, руководствуясь частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), рассмотрел заявление в отсутствие иных лиц, участвующих в деле.

Из материалов дела суд установил, что право общей долевой собственности должника (1/2 доля в праве) на здания и жилой дом, расположенные по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10, а также на земельный участок с кадастровым номером 27:23:0011130:6 возникло на основании договора купли-продажи от 09.06.2017, заключенного с Силаенко Максимом Павловичем.

Решением Краснофлотского районного суда г.Хабаровска от 18.07.2019 по делу №2-1013/2019 удовлетворен иск Перцевой С.Е. к Слободянюку М.А. о разделе совместно нажитого имущества, бывшим супругам выделено в собственность по ¼ доле в праве на вышеуказанные объекты недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу пунктов 1, 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества

гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В статье 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определено имущество, на которое не может быть обращено взыскание.

В этой связи суд учитывает, что согласно составленному финансовым управляющим акту осмотра объектов от 25.05.2021 с приложением фотографий здания бань по ул.Штормовой, 10 в г.Хабаровске не могут быть оценены в качестве имущества, предназначенного для повседневного бытового использования должника и иных участников общей собственности в личных целях. По пояснениям финансового управляющего, вероятно объекты используются в коммерческих целях как банный комплекс. Возражений относительно их продажи должник, присутствовавший в судебном заседании 24.12.2020, не заявил.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца со дня 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 указанного Федерального закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение, которое может быть обжаловано.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с указанным 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.

Финансовый управляющий представил в арбитражный суд положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина, в соответствии с которым продаже подлежит включенное в конкурсную массу имущество должника: $\frac{1}{4}$ доля в праве общей долевой собственности на нежилое здание общей площадью 72 кв.м с кадастровым номером 27:23:0011130:50, расположенное по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10, начальной стоимостью 1526000 руб.; $\frac{1}{4}$ доля в праве общей долевой собственности на нежилое здание общей площадью 100 кв.м кадастровым номером 27:23:0011130:51, расположенное по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10,

начальной стоимостью 2120000руб.; $\frac{1}{4}$ доля праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 882кв.м с кадастровым номером 27:23:0011130:6 начальной стоимостью 1604000руб.

Должник просит исключить из конкурсной массы $\frac{1}{4}$ долю праве на вышеуказанный земельный участок.

Возражая по доводам должника финансовый управляющий указал, что согласно пункту 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Как следует из выписки из ЕГРН, включенные в конкурсную массу объекты недвижимого имущества принадлежат должнику на праве собственности. Таким образом продажа объектов недвижимого имущества без земельного участка не представляется возможным, и имущество подлежит продаже единым лотом. Исключение доли в праве на земельный участка из конкурсной массы нарушает права и интересы кредиторов.

В соответствии со статьей 273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Вместе с тем в настоящем случае продаже подлежат не здания, а доли в праве на них.

Кроме того согласно пункту 1 статьи 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости (пункт 2 статьи 271 ГК РФ).

С учетом изложенного суд считает возможным исключить из конкурсной массы Слободянюка М.А. $\frac{1}{4}$ долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 27:23:0011130:6 и утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Слободянюка М.А. в отношении $\frac{1}{4}$ доли в праве на вышеуказанные нежилые здания, расположенные по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10, в редакции финансового управляющего.

Руководствуясь статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

исключить из конкурсной массы Слободянюка Максима Андреевича $\frac{1}{4}$ долю праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 882кв.м с кадастровым номером 27:23:0011130:6.

Утвердить в редакции финансового управляющего положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Слободянюка Максима Андреевича в отношении $\frac{1}{4}$ доли в праве общей долевой собственности на нежилое здание общей площадью 72кв.м с кадастровым номером 27:23:0011130:50, расположенное по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10, и установить начальную цену продажи в размере 1526000руб.; в отношении $\frac{1}{4}$ доли в праве общей долевой собственности на нежилое здание общей площадью 100кв.м с кадастровым номером 27:23:0011130:51, расположенное по адресу: г.Хабаровск, ул.Штормовая, 10, и установить начальную цену продажи в размере 2120000руб.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его принятия в Шестой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Воробьева Ю.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 18.06.2020 8:05:03
Кому выдана Воробьева Юлия Александровна