



ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42, канцелярия (3812)37-26-06, факс:37-26-22, www.8aas.arbitr.ru, info@8aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Омск

29 сентября 2021 года

Дело № А46-13756/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 22 сентября 2021 года

Постановление изготовлено в полном объеме 29 сентября 2021 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Дубок О.В.

судей Брежневой О.Ю., Котлярова Н.Е.

при ведении протокола судебного заседания: Ауталиповой А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-7410/2021) Борисовой Натальи Николаевны на определение Арбитражного суда Омской области от 03.06.2021 по делу № А46-13756/2016 (судья Макарова Н.А.), вынесенное по результатам рассмотрения заявления финансового управляющего Глазковой Ирины Сергеевны об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Борисова Николая Владимировича (ИНН 550207796112),

при участии в судебном заседании:

Борисова Наталья Николаевна – лично, личность удостоверена паспортом; представитель Михеева А.Г., по доверенности от 09.03.2021, сроком действия на два года;

Финансовый управляющий Глазкова Ирина Сергеевна – лично, личность удостоверена; представитель Романова М.В., по доверенности № 55АА 1508991 от 20.05.2017, сроком действия на пять лет;

от Тыртышников Гennaдия Дмитриевича - представитель Назарько В.С., по доверенности № 55АА 2558247 от 06.04.2021, сроком действия на пять лет,

установил:

решением Арбитражного суда Омской области от 18.01.2017 (резоллютивная часть решения оглашена 12.01.2017) Борисов Николай Владимирович (далее – Борисов Н.В., должник) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев (до 12.07.2017), финансовым

управляющим должника утверждена Глазкова Ирина Сергеевна (далее – Глазкова И.С., конкурсный управляющий).

Публикация сообщения, в соответствии со статьями 28, 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), о введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина, состоялась в газете «Коммерсантъ» № 11 от 21.01.2017.

Срок процедуры реализации имущества гражданина неоднократно продлевался.

20.11.2018 финансовый управляющий Глазкова И.С. обратилась в Арбитражный суд Омской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции № 3 (исключив пункты с 11.2 по 11.5) и установить начальную продажную цену.

Определением Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 заявление финансового управляющего удовлетворено.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2020 апелляционная жалоба Борисовой Натальи Николаевны (далее – Борисова Н.Н.) удовлетворена, определение Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 отменено. Вопрос об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Определением Арбитражного суда Омской области от 09.07.2020 заявление принято к производству после отмены судебного акта, назначено судебное заседание по рассмотрению заявления на 11.08.2020.

Определением Арбитражного суда Омской области от 01.10.2020 производство по настоящему заявлению приостановлено до вступления в силу итогового судебного акта по рассмотрению Омским областным судом апелляционной жалобы Борисова Николая Владимировича на решение Кировского районного суда города Омска от 20.07.2020 по делу № 2-1869/2020.

02.11.2020 финансовый управляющий Глазкова И.С. направила в материалы дела ходатайство о возобновлении производства по делу.

Определением Арбитражного суда Омской области от 10.11.2020 назначено судебное заседание по вопросу возможности возобновления производства по делу.

Определением Арбитражного суда Омской области от 23.12.2021 в удовлетворении ходатайства финансового управляющего Борисова Н.В. Глазковой Ирины Сергеевны о возобновлении производства по заявлению финансового управляющего Борисова Н.В. об

утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в рамках дела № А46-13756/2016 отказано.

19.04.2021 от финансового управляющего должника поступило ходатайство о возобновлении производства по делу, в котором Глазкова И.С. указывает на вступление в законную силу решения Кировского районного суда г. Омска от 20.07.2020 по делу №2-1869/2020, решения Кировского районного суда г. Омска от 10.01.2020 по делу №2-13/2020.

В связи с тем, что обстоятельства, послужившие основанием для приостановления производства по заявлению, устранены, определением Арбитражного суда Омской области от 26.04.2021 производство по заявлению финансового управляющего Борисова Н.В. Глазковой И.С. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в рамках дела № А46-13756/2016 возобновлено, судебное заседание назначено на 25.05.2021.

Определением Арбитражного суда Омской области от 03.06.2021 (резолютивная часть от 27.05.2021) (далее – обжалуемый судебный акт) утвердить Положение о порядке продажи имущества Борисова Н.В. в редакции финансового управляющего должника Глазковой И.С.

Не согласившись с принятым судебным актом, Борисова Н.Н. обратилась с апелляционной жалобой, в которой просила обжалуемое определение отменить, принять по делу новый судебный акт.

В обоснование апелляционной жалобы Борисова Н.Н. ссылается на следующее:

- судом первой инстанции не дана оценка Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника (далее – Положение), представленной в материалы дела Борисовой Н.Н.;

- утвержденное судом Положение, предложенное в редакции финансового управляющего Глазковой И.С. создает правовую коллизию, так как не отражает в себе возможность Борисовой Н.Н. реализовать свое право преимущественной покупки выставляемого на торги имущества на $\frac{1}{2}$ доли имущества;

- утвержденное Положение не отражает регламента действий финансового управляющего после момента определения победителя торгов;

- анализируя утвержденный арбитражным судом порядок продажи, следует вывод о том, что он не предусматривает выполнение обязательного уведомления потенциальных покупателей имущества должника на торгах о наличии в отношении выставленного на продажу имущества притязаний третьего лица;

- потенциальный победитель торгов после оформления договора купли-продажи, может столкнуться с тем фактом, что на приобретенном им в долгосрочную аренду земельном участке, имеется третье лицо, которое может потребовать произвести дополнительные расходы, связанные с приобретением находящихся на нем весовой и административного корпуса;

- Положение, предложенное в редакции финансового управляющего и утвержденное арбитражным судом первой инстанции, противоречит нормам действующего законодательства, существенно снижает стоимость выставляемого на торги имущества, что оказывает негативное влияние на права Борисовой Н.Н.

Подробнее доводы изложены в апелляционной жалобе.

Определением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2021 апелляционная жалоба принята к производству.

В судебном заседании Борисова Н.Н. поддержала доводы, изложенные в апелляционной жалобе, пояснила, что считает определение суда первой инстанции незаконным и необоснованным, вынесенным с нарушением норм материального права; просила его отменить, апелляционную жалобу - удовлетворить.

Финансовый управляющий Глазкова И.С. просила оставить определение суда без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Представитель Тыртышникова Геннадия Дмитриевича просил оставить определение суда без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Изучив материалы дела, апелляционную жалобу, проверив законность и обоснованность судебного акта в порядке статей 266, 270 Арбитражного-процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), суд апелляционной инстанции установил основания для изменения определения Арбитражного суда Омской области от 03.06.2021 по настоящему делу.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с положением пункта 1 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, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

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 и 139 настоящего Федерального закона (пункт 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

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. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Финансовым управляющим проведена инвентаризация и оценка вышеуказанного имущества должника, в материалы дела представлены отчеты оценщика № 182/2018 и № 617/2019 об оценке рыночной стоимости имущества.

Решением Кировского районного суда города Омска от 21.08.2019 по делу № 2-3460/2019, вступившим в законную силу 20.11.2019, право аренды земельного участника с кадастровым номером 55:36:190102:0087 площадью 42963 кв.м., местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102, забор из панельных блоков, расположенный по периметру указанного земельного участка, признаны нажитыми в период брака супругов Борисова Н.В. и Борисовой Н.Н.

Размер доли на указанное имущество определен по ½ доли в праве общей долевой собственности.

09.12.2019 финансовым управляющим направлено в Департамент имущественных отношений Администрации города Омска заявление о внесении изменений в действующий договор аренды № ДГУ 13-532 от 29.01.2008, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв.м, адрес (местоположение) установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102 Кировского Административного округа г. Омска.

09.12.2019 финансовым управляющим Борисова Н.В. - Глазковой И.С. составлена опись № 5 имущества гражданина Борисова Николая Владимировича, согласно которой

Глазкова И.С. включила в конкурсную массу должника ½ доли в праве собственности на забор из панельных блоков, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087. площадью 42963 кв.м., местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102.

09.12.2019 финансовым управляющим Борисова Н.В. было подготовлено решение об оценке имущества Борисова Н.В. – ½ доли в праве собственности на забор из панельных блоков, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087. площадью 42963 кв.м., местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102.

Обращаясь с настоящим заявлением, финансовый управляющий Глазкова И.С. указала, что выгодней и целесообразней продавать железнодорожные пути вместе с правом аренды на земельный участок, находящийся под ними и с забором, расположенным по периметру этого земельного участка, в связи с чем, 11.12.2019 арбитражным управляющим составлено Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника в редакции № 3 (с учетом уточнений, заявленных в судебном заседании 23.01.2020).

Определением Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 заявление финансового управляющего удовлетворено.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2020 апелляционная жалоба Борисовой Натальи Николаевны удовлетворена, определение Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 отменено. Вопрос об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Определением Арбитражного суда Омской области от 03.06.2021 судом первой инстанции утверждено Положение в следующей редакции:

1. Общие Положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России», абз. 1-2 пункта 40 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 13.10.2015 г. №45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах несостоятельности (банкротстве) граждан.

1.2. Положение определяет порядок и условия проведения торгов в электронной форме по продаже Имущества Борисова Николая Владимировича (далее - Имущества) в ходе проведения процедуры реализации имущества гражданина.

1.3. Торги по продаже Имущества Борисова Н.В. осуществляются в форме открытого аукциона.

1.4. Форма представления предложений о цене имущества Должника - открытая.

1.5. Торги проводятся с использованием электронной площадки – Электронная площадка «Электронные системы Поволжья» в сети Интернет на сайте el-torg.com/ (далее - Сайт). Доступ к электронной площадке через сеть Интернет является открытым.

Оператором электронной площадки является - ООО «Электронные системы Поволжья».

1.6. Торги в электронной форме по продаже Имущества Борисова Н.В. проводятся в соответствии с регламентом электронной площадки о проведении торгов в электронной форме при продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

1.7. На торгах действует принцип «осмотрено-одобрено». Организатор торгов не несет ответственность за качество продаваемого Имущества.

1.8. Лицо, приобретающее поименованное продаваемое Имущество, само знакомится с Имуществом, с документами на Имущество, и несет риск наступления неблагоприятных последствий в результате приобретения продаваемого Имущества Борисова Н.В.

1.9. Ознакомление с Имуществом производится по адресу: г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30 в рабочие дни по предварительному согласованию даты и времени с финансовым управляющим по тел. 891-36276857. Информацию об Имуществе можно также получить по телефону 89136276857.

2. Сведения о составе и оценочной стоимости имущества.

Наименование имущества	Оценочная стоимость
------------------------	---------------------

Сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м.	5 130 000,00
Право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска. Площадь участка: 42963 кв.м.	1 795 000,00
Забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102	100 000,00

2.2. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, правообладателями в общей долевой собственности сооружения:, подъездного железнодорожного пути, расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м. являются Борисов Николай Николаевич и его бывшая супруга Борисова Наталья Николаевна, за которыми зарегистрировано по $\frac{1}{2}$ доли за каждым в вышеуказанном Имуществе. Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 27.04.2018 г. по делу № 33-1708/2018 Имущество признано совместно нажитым имуществом супругов.

2.3. Согласно решения Кировского районного суда г. Омска от 21.08.2019 г. по делу № 2-3460/2019, оставленного без изменения Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 20.11.2019 г. по делу № 33- 7543/2019 признано нажитым в период брака Борисова Николая Владимировича и Борисовой Натальи Николаевны следующее имущество:

- право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов (кадастровый номер участка 55:36:190102:0087; целевое

назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение, местоположение, участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска; площадь участка: 42963 кв.м.). Размер доли в вышеуказанном праве аренды у Борисова Николая Владимировича и у Борисовой Натальи Николаевны составляет по $\frac{1}{2}$ доли за каждым.

- забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102. Размер доли в праве собственности на вышеуказанный забор у Борисова Николая Владимировича и у Борисовой Натальи Николаевны составляет по $\frac{1}{2}$ доли за каждым.

2.4. Имущество продается в соответствии с п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве, п. 7. Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 г. № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» и с учетом позиции экономической коллегии Верховного Суда Российской, изложенной в определении от 04.06.2020 г. по делу 3 306-ЭС19-22343.

3. Организатор торгов

3.1. Организатором торгов по продаже Имущества должника является финансовый управляющий Борисова Николая Владимировича - Глазкова Ирина Сергеевна.

3.2. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- размещает сообщение о продаже Имущества должника и сообщение о результатах проведения торгов на сайте ЕФРСБ;
- определяет участников торгов и подписывает протокол об определении участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- совершает иные действия предусмотренные Законом и настоящим Положением.

3.3. Для проведения торгов организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки.

3.4. Организатор торгов размещает сведения о проведении торгов по продаже Имущества в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.

3.5. Организатор торгов размещает сведения о результатах проведения торгов по продаже Имущества в ЕФРСБ в течение 15 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися.

4. Порядок внесения задатка на участие в торгах

4.1. Для участия в торгах каждый заявитель должен заключить договор о задатке с Оператором электронной площадки и внести задаток до даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах.

4.2. Сумма задатка вносится единым платежом в рублях на Счет, указанный в сообщении о торгах.

4.3. Документами, подтверждающими перечисление задатка на Счет, являются:

4.3.1. платежный документ (платежное поручение) с отметкой банка об исполнении, подтверждающий перечисление заявителем задатка на Счет с указанием назначения платежа, а также заверенная банком выписка по лицевому счету, подтверждающая списание суммы задатка со счета претендента. Данный документ должен быть представлен не позднее времени окончания приема заявок, установленного сообщением о торгах;

4.3.2. выписка со Счета о поступлении сумм задатка на указанный счет не позднее времени окончания приема заявок, установленного сообщением о торгах. При отсутствии выписки со Счета или невозможности ее получения Организатор торгов обязан руководствоваться документами об оплате, указанными в пункте 4.3.1.

4.4. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются в соответствии с условиями, содержащимися в договоре о задатке.

4.5. В случае не подтверждения поступления задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов на дату составления протокола об определении участников торгов, Организатор торгов принимает решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах

5. Порядок оформления, место и время представления заявок

5.1. Для участия в публичных торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

5.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

5.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495, настоящим Положением, а также требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

5.4. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, Арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности;
- сведения об участии в капитале заявителя Арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий.

5.5. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов.

5.6. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

5.7. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

5.8. Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

5.9. Направление Заявителем задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

5.10. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, не рассматриваются.

6. Порядок подписания договора купли-продажи и расчеты с участниками торгов.

6.1. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

6.2. Победитель (единственный участник) торгов в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имущества.

6.3. В случае отказа победителя торгов или уклонения по истечении пяти календарных дней со дня получения им предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи Имущества от его подписания, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий направляет предложение о заключении договора купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов (далее - иное лицо).

6.4. Задаток, внесенный победителем на счет, указанный в сообщении о торгах, засчитывается в оплату цены Имущества, включенного в лот и признается первоначальным платежом, осуществленным на момент подписания договора купли-продажи. Окончательная оплата по договору, должна быть осуществлена победителем торгов и поступить на Счет, указанный в Договоре купли-продажи Имущества, в течение 30 дней со дня подписания Договора купли-продажи.

6.5. Полная оплата по договору, должна быть осуществлена единственным участником торгов (иным лицом) и поступить на счет, указанный в Договоре купли-продажи Имущества, в течение 30 дней со дня подписания Договора купли-продажи.

6.6. В случае нарушения победителем торгов исполнения обязательства по окончательной оплате (единственным участником торгов или иным лицом исполнения обязательства по полной оплате) в соответствии с договором купли-продажи, договор купли-продажи считается расторгнутым в соответствии с его условиями, и все обязательства сторон по нему прекращаются. Организатор освобождается от исполнения своих обязательств, сумма задатка победителю торгов не возвращается. При этом направления дополнительного уведомления победителю (единственному участнику, иному лицу) торгов о расторжении договора купли-продажи не требуется.

6.7. Имущество, включенное в Лот, передается покупателю по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления на счет, указанный в Договоре купли-продажи, денежных средств за Имущество в полном объеме.

6.8. Обязательства Продавца по передаче Имущества считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Имущества.

7. Продажа имущества должника на первых торгах

7.1. Количество лотов, их состав, начальная цена лота, шаг аукциона, задаток указаны в нижеприведенной таблице.

№ лота	Состав лота	Начальная цена, руб.	Шаг аукциона, % от начальной стоимости	Задаток, % от начальной стоимости
№1	- сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м. - право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска. Площадь участка: 42963 кв.м. - забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102	7 025 000,00	5	10

7.2. Первые торги проводятся с учетом порядка, установленного в разделах 1-6 настоящего Положения.

7.3. Срок проведения первых торгов - не позднее 60 рабочих с даты вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда Омской области, утвердившего порядок продажи указанного Имущества.

7.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи Имущества на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере пяти процентов начальной цены.

7.5. В случае, если до третьего объявления последнего предложения о цене Имущества ни один из участников торгов не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, аукцион завершается и победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором аукциона последней.

7.6. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов 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.

7.7. Если к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании * торгов несостоявшимися. В этом случае

Предложение о заключении договора купли-продажи Имущества, с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным участником торгов предложением о цене Имущества, направляется ему.

7.8. Финансовый управляющий в течение двух дней принимает решение о признании первых торгов по продаже имущества несостоявшимися и (или) о проведении повторных торгов, после наступления одного из вышеперечисленных событий:

- не были представлены заявки на участие в торгах;
- к участию в торгах не был допущен ни один участник;
- победитель (единственный участник, иное лицо) торгов, уклонились от подписания имущества;
- победитель (единственный участник, иное лицо) торгов не исполнил обязательство соответствии с договором купли-продажи.

8. Продажа имущества должника на повторных торгах

8.1. Количество лотов, их состав, начальная цена лота, шаг аукциона, задаток указаны в нижеприведенной таблице.

№ лота	Состав лота	Начальная цена, руб.	Шаг аукциона, % от начальной стоимости	Задаток, % от начальной стоимости
№1	- сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м. - право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска. Площадь участка: 42963 кв.м. - забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102	6 322 500,00	5	10

8.2. Повторные торги проводятся с учетом порядка, установленного в разделах 1-6 настоящего Положения.

8.3. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом и настоящим Положением, в срок - не позднее 60 рабочих дней с даты наступления одного из событий, указанных в п. 8.8. настоящего Положения.

8.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи предприятия на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере пяти процентов начальной цены.

8.5. В случае, если до третьего объявления последнего предложения о цене Имущества ни один из участников торгов не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, аукцион завершается и победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором аукциона последней.

8.6. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах повторных торгов 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.

8.7. Если к участию в повторных торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании повторных торгов несостоявшимися. В этом случае Предложение о заключении договора купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным участником повторных торгов предложением о цене Имущества, направляется ему.

8.8. Финансовый управляющий в течение двух дней принимает решение о признании повторных торгов по продаже имущества несостоявшимися и (или) о проведении торгов посредством публичного предложения, после наступления одного из вышеперечисленных событий:

- не были представлены заявки на участие в повторных торгах;
- к участию в повторных торгах не был допущен ни один участник;
- победитель (единственный участник, иное лицо) повторных торгов уклонились от подписания договора купли-продажи имущества;
- победитель (единственный участник, иное лицо) повторных торгов не исполнил обязательство по оплате Имущества в соответствии с договором купли-продажи.

9. Торги посредством публичного предложения

9.1. Количество лотов, их состав, начальная цена лота, величина снижения цены, задаток указаны в нижеприведенной таблице.

№ лота	Состав лота	Начальная цена, руб.	Шаг аукциона, % от начальной стоимости	Задаток, % от начальной стоимости
--------	-------------	----------------------	--	-----------------------------------

№1	- сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м. - право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска. Площадь участка: 42963 кв.м. - забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102	6 322 500,00	7% от начальной цены	10
-----------	--	---------------------	-----------------------------	-----------

9.2. Торги посредством публичного предложения проводятся с учетом порядка, установленного в разделах 1-7 настоящего Положения.

9.3. Начальная цена продажи Имущества посредством публичного предложения составляет 6 322 500,00 руб.

9.4. При продаже Имущества Борисова Н.В. посредством публичного предложения, срок, по истечению которого последовательно снижается начальная цена, составляет 5 (пять) рабочих дней. Величина снижения начальной цены продажи составляет 7 (семь) процентов от начальной цены продажи Имущества, определенной для первого периода торгов посредством публичного предложения. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до, достижения 44% от начальной цены продажи Имущества посредством публичного предложения, установленной для первого периода торгов (цена отсечения).

9.5. При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения задаток составляет 10 (десять) процентов, от начальной стоимости Имущества определенного периода проведения торгов.

9.6. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

9.7. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене Имущества, которая не ниже установленной начальной цены продажи Имущества, снижение начальной цены продажи Имущества осуществляется в

сроки, указанные в сообщении о продаже Имущества посредством публичного предложения.

9.8. Право приобретения Имущества принадлежит участнику торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имущества, которая не ниже начальной цены продажи Имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов посредством публичного предложения, при отсутствии предложений других участников торгов.

9.9. В случае, если несколько участников торгов по продаже Имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества, но не ниже начальной цены продажи Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это Имущество.

9.10. В случае, если несколько участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества, но не ниже начальной цены продажи Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже Имущества посредством публичного предложения.

9.11. С даты определения победителя торгов по продаже Имущества Борисова Н.В. посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

9.12. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов посредством публичного предложения 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.

9.13. В случае если лицо, признанное победителем торгов посредством публичного предложения, отказалось, либо уклонилось от заключения договора купли-продажи Имущества Должника либо не оплатило Имущество после : заключения договора купли-продажи, Арбитражный управляющий обязан предложить заключить договор купли- продажи Имущества участнику торгов, вторым представившему в установленный срок, равное с Победителем торгов предложение о цене, не ниже цены "начальной цены на определенном периоде, а в случае отсутствия такового - иному лицу.

9.14. Финансовый управляющий в течение двух дней принимает решение о признании торгов посредством публичного по продаже имущества несостоявшимися и (или) о проведении торгов посредством публичного предложения, после наступления одного из вышеперечисленных событий:

- не были представлены заявки на участие в торгах посредством публичного предложения;
- к участию в торгах посредством публичного предложения не был допущен ни один участник.

9.15. В случае, если победитель (единственный участник, иное лицо) торгов посредством публичного предложения уклонились от подписания договора купли-продажи имущества либо не исполнил обязательство по оплате Имущества в соответствии с договором купли-продажи, Имущество подлежит передаче в соответствии с п. 6 ст. 213.26 Закона банкротстве.

10. Заключительные положения

10.1. В соответствии с п. 7 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в конкурсную массу должника – Борисова Николая Владимировича включается часть средств от Имущества, соответствующая $\frac{1}{2}$ доли Борисова Н.В. в этом Имуществе, остальная часть средств, соответствующая доли Борисовой Н. Н. в Имуществе, подлежит выплате Борисовой Наталье Николаевне.

10.2. Если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащее Имущество и кредиторы откажутся от принятия $\frac{1}{2}$ доли в указанном Имуществе в счет погашения своих требований, после завершения процедуры реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанными имуществом. При этом Имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи.

10.3. В случае уклонения гражданина от подписания акта приема-передачи, $\frac{1}{2}$ доли в Имуществе считается переданным по истечении пяти рабочих дней с даты направления финансовым управляющим гражданину уведомления вместе с актом приема-передачи имущества.

Между тем, судом первой инстанции не учтено следующее.

Как следует из материалов обособленного спора и установлено судом первой инстанции, решением мирового судьи участка № 79 в Первомайском судебном районе в г. Омске от 22.09.2014 брак между Борисовым Н.В. и Борисовой Н.Н., заключенный 30.08.2007, расторгнут.

При этом спорное имущество, включенное в конкурсную массу должника, приобретено в период брака Борисова Н.В. и Борисовой Н.Н., что лицами, участвующими в деле, не оспаривается.

Как разъяснено в пунктах 7-9 постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан», в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 СК РФ).

Вместе с тем, супруг (бывший супруг), полагаящий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства (пункт 3 статьи 38 СК РФ). Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 ГПК РФ). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

При рассмотрении дел о банкротстве судам следует учитывать, что супруг должника подлежит привлечению к участию в обособленных спорах, в рамках которых разрешаются вопросы, связанные с реализацией их общего имущества.

Обращение взыскания на имущество, принадлежащее на праве общей собственности гражданину-должнику и иным лицам, не являющимся супругом (бывшим супругом) должника, в процедурах банкротства производится в соответствии с общими положениями пункта 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве, без учета особенностей, установленных пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Если супругами не заключались внесудебное соглашение о разделе общего имущества, брачный договор либо если судом не производился раздел общего имущества супругов, при определении долей супругов в этом имуществе следует исходить из презумпции равенства долей супругов в общем имуществе (пункт 1 статьи 39 СК РФ) и

при отсутствии общих обязательств супругов перечислять супругу гражданина-должника половину средств, вырученных от реализации общего имущества супругов (до погашения текущих обязательств).

В период брака с Борисовым Н.В. на имя Борисовой Н.Н. было зарегистрировано право собственности на сооружение: железнодорожные пути протяжённостью 380 м, расположенные по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30 от стрелки № 3 до ГФ-3, кадастровый номер 55:36:000000:151230.

В выписке из ЕГРН, полученной финансовым управляющим 29.06.2017, также указано, что на имя Борисовой Н.Н. на праве собственности 21.06.2013 было зарегистрировано сооружение: железнодорожные пути протяжённостью 380 м, расположенные по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30 от стрелки № 3 до ГФ-3, кадастровый номер 55:36:000000:151230.

Решением мирового судьи в Первомайском судебном районе в городе Омске от 22.03.2014 по делу № 2-6151-76/2014, брак между Борисовым Н.В. и Борисовой Н.Н. был расторгнут, разделено совместно нажитое имущество, которое осталось в собственности Борисовой Н.Н. и взыскана в пользу Борисова Н.В. денежная компенсация от раздела совместно нажитого имущества в размере 42 775,00 руб.

Вышеуказанные железнодорожные пути, приобретенные в период брака, в состав разделенного имущества не входили.

Решением Кировского районного суд г. Омска от 21.08.2019 по делу № 2-3460/2019 определены доли в праве аренды указанного участка с кадастровым номером 55:36:190102:87, а именно, за Борисовым Н.В. и Борисовой Н.Н. закреплены ½ доли названного земельного участка.

Верховным Судом Российской Федерации в определении от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 приведен правовой подход, согласно которому при действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюден следующим образом. 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.

Таким образом, утвержденное судом первой инстанции Положение в редакции финансового управляющего соответствующим требованиям гражданского законодательства признано быть не может.

В статье 255 Гражданского кодекса, 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 Гражданского кодекса, 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 Гражданского кодекса). 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.

Согласно сформированной судебной практике, 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 (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.07.2020 № Ф04-4591/2018 по делу N А27-20117/2017).

Сохранение за сособственником преимущественного права покупки доли в недвижимом имуществе 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.

На основании изложенного, суд апелляционной инстанции считает необходимым изменить оспариваемое определение, а соответственно, и утвержденное Положение, дополнив его пунктом 9.16 «Цена доли должника в праве общей собственности на нежилое помещение должна быть определена по результатам открытых торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с законом должен быть заключен договор купли-продажи). Сособственнику представляется возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствии его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения, имущество должника подлежит реализации победителю торгов».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Апелляционную жалобу Борисовой Натальи Николаевны удовлетворить частично.

Определение Арбитражного суда Омской области от 03.06.2021 по делу № А46-13756/2016 изменить.

Резолютивную часть определения изложить следующим образом.

Дополнить положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина Борисова Николая Владимировича пунктом 9.16 «Цена доли должника в праве общей собственности на нежилое помещение должна быть определена по результатам открытых торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с законом должен быть заключен договор купли-продажи). Сособственнику предоставляется возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствии его волеизъявления в течение определенного срока, с даты получения им предложения, имущество должника подлежит реализации победителю торгов».

В остальной части определение Арбитражного суда Омской области оставить без изменения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение одного месяца со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий

О.В. Дубок

Судьи

О.Ю. Брежнева

Н.Е. Котляров