



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г.Ставрополь

22 ноября 2022 года

Дело №А63-7/2019

Резолютивная часть определения объявлена 15 ноября 2022 года

Определение изготовлено в полном объеме 22 ноября 2022 года

Арбитражный суд Ставропольского края в составе

судьи Лысенко Л.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Островерховой Н.Н., при участии в судебном заседании до перерыва финансового управляющего Шаровой О.С. (паспорт), посредством вэб-конференции (онлайн-заседание) до перерыва представителя кредитора Доксовой Т.В. Тарасова Д.В. (доверенность от 15.11.2021), после перерыва посредством вэб-конференции (онлайн-заседание) представителя кредитора Доксовой Т.В. Кочергина И.В. (доверенность от 15.11.2021), финансового управляющего Шаровой О.С., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела №А63-7/2019 о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Чеботаревой Елены Ивановны (01.04.1950 года рождения, место рождения: г.Ессентуки Ставропольского края, зарегистрированной по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16, ИНН 262601621345, СНИЛС 012-994-862 74, ОГРНИП 313265124000392) заявление финансового управляющего Шаровой Ольги Сергеевны об утверждении Порядка продажи имущества должника,

УСТАНОВИЛ:

Доксова Татьяна Вячеславовна (далее - Доксова Т.В.) на основании пункта 1 статьи 213.5 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» обратилась в суд с заявлением о признании предпринимателя Чеботаревой Е.И. несостоятельной (банкротом).

Определением от 14.02.2019 заявление Доксовой Т.В. было принято в качестве заявления о вступлении в дело о банкротстве Чеботаревой Е.И.

Определением от 01.07.2019 (дата оглашения резолютивной части) заявление Доксовой Т.В. было признано обоснованным, в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим утвержден Саврасов С.И.

Определением от 21.01.2021 (дата оглашения резолютивной части) суд утвердил План реструктуризации долгов должника, установив срок для его исполнения до 21.04.2021.

Определением от 27.10.2021 (дата оглашения резолютивной части) суд продлил срок исполнения должником плана реструктуризации долгов.

Определением от 25.11.2021 суд отстранил Саврасова С.И. от должности финансового управляющего должника; определением от 02.12.2021 на указанную должность утверждена Шарова О.С.

Решением от 28.03.2022 (дата объявления резолютивной части) Чеботарева Е.И. признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедуры реализации ее имущества. Финансовым управляющим утверждена Шарова О.С.

Финансовый управляющий на основании пункта 1 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» обратилась в суд с ходатайством об утверждении Порядка продажи имущества должника, не предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности (далее - Порядок продажи имущества должника).

Заявитель указала, что после проведения инвентаризации конкурсной массы и оценки ею разработан Порядок продажи имущества должника, в котором установлена его начальная продажная стоимость подлежащего продаже имущества и определены иные необходимые условия, регулирующие порядок его реализации. Финансовый управляющий просит его утвердить.

Определением от 06.10.2022 заявление было принято к производству.

В материалы дела к дате судебного заседания от финансового управляющего поступило ходатайство, в котором она в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнила свои требования в части редакции условий, определяющих очередность реализации сформированных лотов и просила утвердить Порядок продажи имущества в предложенной ею в редакции от 31.10.2022. Также финансовый управляющий просила приобщить к материалам дела корректировочную опись имущества Чеботаревой Е.И. от 03.11.2022, выписки из Единого государственного реестра недвижимости и выписки по счетам должника.

На требование финансового управляющего (до заявленных уточнений) представитель Чеботаревой Е.И. Джавадова И.И. направила в материалы дела отзыв, в котором заявила о своих возражениях относительно утверждения Порядка продажи имущества, считая, что его условия противоречат решению собрания кредиторов от 23.09.2022 о последовательной реализации имущества ее доверителя (коммерческого и некоммерческого). Кроме того, представитель должника указала на то, что в представленном финансовым управляющим Порядке продажи имущества отсутствует условие о реализации земельного участка и жилого дома, находящихся по адресу: г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16, пояснив, что названный жилой дом не является для нее единственным пригодным для проживания жилым помещением. Также Чеботарева Е.И. обратила внимание суда на то, что начальная продажная стоимость квартиры №390, находящейся по адресу: г.Москва, проспект Мичуринский, д.16 и предложенной к реализации в составе второго лота, основана на отчете

об оценке, не соответствующем, по ее мнению, Федеральным стандартам оценки. В связи с указанными обстоятельствами представитель должника полагает, что представленный финансовым управляющим Порядок продажи имущества не может быть утвержден.

Финансовый управляющий, явившаяся в судебное заседание 08.11.2022, поддержала заявление об уточнении своих требований от 18.10.2022. Пояснила, что в первый лот, предложенный к реализации, включены земельный участок и два жилых дома, находящиеся по адресу: г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64. Считает, что именно указанное имущество позволит, с одной стороны, погасить задолженность перед кредитором и, с другой, - не нарушить права должника. Кроме того, финансовый управляющий пояснила, что именно реализация имущества, сформированного в лот №1, было предложено должником к реализации в первую очередь. В подтверждении данного факта финансовый управляющий просила приобщить к материалам дела заявление должника от 17.07.2022, полученное на ее запрос.

Представитель кредитора Доксовой Т.В. поддержал уточненное заявление финансового управляющего, указав на отсутствие разногласий по порядку продажи имущества должника. Считает, что заявляя свои возражения, должник имеет намерение затянуть процесс, действуя недобросовестно.

Судом установлено, что ни должник, ни ее представитель в судебное заседание 08.11.2022 не явились.

В связи с необходимостью ознакомления лиц, участвующих в деле, с возражениями должника, в судебном заседании был объявлен перерыв до 10 час. 30 мин. 15.11.2022. Информация о перерыве была размещена на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

В период перерыва финансовый управляющий направила в материалы дела отчет о своей деятельности от 11.11.2022, корректировочную опись имущества должника от 11.11.2022, а также заявила ходатайство об уточнении своих требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которому к продаже на первом этапе предложено следующее имущество: земельный участок и жилой дом, находящиеся по адресу: г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64.

От представителя должника поступили дополнительные возражения, в которых она настаивала на том, что Порядок продажи имущества должника в редакции финансового управляющего от 11.11.2022 противоречит условию, определяющему последовательность продажи имущества должника, утвержденному собранием кредиторов от 23.09.2022. Кроме того, Чеботарева Е.И. считает необоснованным выставление на первом этапе торгов жилого дома площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030119:55, находящегося по адресу:

Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская/Куйбышева, д.112/64, жилого дома площадью 463,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030133:70, находящего по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.6, и земельного участка площадью 1 486,4 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030118:10, находящегося по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112, в связи с тем, что стоимость лота, в который включено указанное имущество значительно превышает имеющуюся задолженность перед кредитором. Представитель Чеботаревой Е.И. считает, что на начальном этапе реализации имущества возможно реализовать один из вышеуказанных домов, поскольку они не образуют единый комплекс. Кроме того, по мнению должника, с целью погашения требований кредитора первоначально должны быть реализованы $\frac{3}{4}$ доли в праве собственности на квартиру, находящуюся по адресу: г.Ессентуки, ул.Маяковского, д.25, кв.26, а также 100% доли в уставных капиталах ООО «Центр конгресс услуг», ООО Конгресс оператор «Конгресс Сервис» и ООО «Диджитан». В связи с указанными обстоятельствами представитель должника просила не утверждать Порядок продажи имущества в редакции финансового управляющего от 11.11.2022.

После перерыва судебное заседание было продолжено с использованием информационной системы «Картотека арбитражных дел» (онлайн-заседание).

Финансовый управляющий поддержала заявление об уточнении своих требований от 11.11.2022, просила суд утвердить Порядок продажи имущества должника, включающий в себя один лот, и установить его начальную продажную стоимость в сумме 17 871 000 рублей. Пояснила, что с учетом мнения должника, изложенного в заявлении от 17.07.2022, к реализации в первую очередь ею предложены земельный участок и жилые дома, находящихся по адресу: г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64. По мнению финансового управляющего, за счет денежных средств, полученных от реализации указанного имущества, будут погашены требования кредитора. Возражая против довода должника об отсутствии в Порядке продажи имущества условия о реализации жилого дома, находящегося по адресу: г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16, финансовый управляющий указала, что данное имущество исключено из конкурсной массы, поскольку в силу статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации на него распространяется исполнительский иммунитет. Сообщила о том, что разногласия по Порядку продажи имущества должника у нее с кредитором отсутствуют.

Представитель кредитора Доксовой Т.В. поддержал уточненное заявление финансового управляющего об утверждении Порядка продажи имущества должника в редакции от 11.11.2022. Подтвердил факт отсутствия разногласий с финансовым управляющим относительно условий реализации имущества должника. При этом повторно

обратил внимание суда на то, что действия должника направлены на затягивание судебного процесса, что существенным образом нарушает права кредитора Доксовой Т.В.

Судом установлено, что ни должник, ни ее представитель в судебное заседание 15.11.2022 после окончания перерыва также не явились.

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав лиц, участвующих в судебном заседании, считает необходимым утвердить Порядок продажи имущества должника от 28.09.2022 (в редакции финансового управляющего от 11.11.2022) ввиду следующего.

Как отмечалось выше, решением от 28.03.2022 Чеботарева Е.И. была признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедуры реализации ее имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (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.

Судом на основании отчета финансового управляющего от 11.11.2022 и описи имущества должника, имеющихся в материалах дела, установлено, что Чеботаревой Е.И. на праве собственности принадлежит следующее имущество:

- жилой дом площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030119:55, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская/Куйбышева, д.112/64;

- жилой дом площадью 463,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030133:70, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.6;

- земельный участок площадью 1 486,4 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030118:10, находящемся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112;

- нежилое здание с кадастровым номером 26:30:030202:1097, находящееся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Кисловодская, д.100;

- земельный участок площадью 1 200 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030202:111 под незавершенным строительством объект - торгово-развлекательный центр, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, район магазина «Ветеран»;

- $\frac{3}{4}$ доли в праве на квартиру площадью 35,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:120108:283, находящуюся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Маяковского, д.25, кв.26;

- квартира площадью 94,4 кв.м с кадастровым номером 77:07:0013003:8893, находящаяся по адресу: г.Москва, проспект Мичуринский, д.16, кв.390;
- 100% доли в уставном капитале ООО «Центр конгресс услуг» (ИНН 7723429370, ОГРН 1167746121916, г.Москва, ул.Верхние Поля, д.22, корпус 1, кв. 273);
- 100% доли в уставном капитале ООО Конгресс оператор «Конгресс Сервис» (ИНН 7723904113, ОГРН 1147746355063, г.Москва, ул.Верхние Поля, д.22, корпус 1, кв.273);
- 100% доли в уставном капитале ООО «ДИДЖИТАЛ АНАЛИТИКС» (ООО «ДИДЖИТАН») (ИНН 7723922634, ОГРН 5147746199222, г.Москва, ул.Верхние Поля, д.22, корпус 1, кв.273).

Указанное имущество включено финансовым управляющим в конкурсную массу Чеботаревой Е.И. с целью его оценки, реализации и расчетов с кредитором.

Из объяснений финансового управляющего, данных в судебном заседании, следует, что Чеботаревой Е.И. также принадлежит жилой дом, количество этажей 3, площадью 273 кв.м., кадастровый номер 26:30:060215:84 и земельный участок, площадь 459 кв.м. кадастровый номер 26:30:060216:17, расположенные по адресу: г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16. Однако данное имущество исключено финансовым управляющим из конкурсной массы, поскольку установлено, что должник проживала и проживает в данном жилом доме. В ходе процедур ее банкротства должник к финансовому управляющему с требованием о необходимости исключения из конкурсной массы иного жилого помещения не обращалась.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Вместе с тем собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения (абзац 2 пункт 2 статьи 213.26 указанного Закона).

Из материалов дела следует, что в соответствии с решением кредитора Доксовой Т.В. финансовым управляющим для проведения оценки имущества должника, составляющего конкурсную массу, был привлечен оценщик ООО «ФБОЭ» с оплатой стоимости его услуг за счет кредитора. Отчеты об оценке представлены финансовым управляющим в материалы дела.

Судом установлено, что 23.09.2022 финансовым управляющим было проведено собрание кредиторов, на котором кредитором должника приняты следующие решения:

отменить порядок продажи имущества должника, утвержденный собранием кредиторов 21.07.2022; утвердить порядок продажи имущества должника, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности; опубликовать протокол собрания кредиторов путем его включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. По дополнительному вопросу повестки дня принято решение в первую очередь реализовать лот №1, включающий в себя: нежилое здание с кадастровым номером 26:30:030202:1097, находящееся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Кисловодская, д.100, и земельный участок площадью 1 200 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030202:111 под незавершенным строительством объект - торгово-развлекательный центр, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, район магазина «Ветеран».

26 октября 2022 года финансовым управляющим было проведено собрание кредиторов №7, на котором кредитором должника были приняты следующие решение: отменить Порядок продажи имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности должника, утвержденный собранием кредиторов от 23.09.2022; утвердить Порядок продажи имущества должника, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности в редакции финансового управляющего от 18.10.2022; принять к сведению отчет финансового управляющего о ее деятельности; опубликовать протокол собрания кредиторов путем включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Согласно пункту 3 статьи 213.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» положения, предусмотренные параграфом 1.1 «Реструктуризация долгов гражданина и реализация имущества гражданина», применяются к отношениям, связанным с несостоятельностью (банкротством) индивидуальных предпринимателей, с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи и настоящим Федеральным законом.

В соответствии с пунктом 4 вышеуказанной статьи имущество индивидуальных предпринимателей - должников или граждан, которые прекратили деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, но денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей которых возникли в результате осуществления ими предпринимательской деятельности, предназначенное для осуществления такими гражданами предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном настоящим Федеральным законом в отношении продажи имущества юридических лиц.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (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 соответствии с пунктом 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 №45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в деле о несостоятельности (банкротстве) граждан» положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника-гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего.

Таким образом, кредиторы должника не вправе определять условия реализации имущества должника, не предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности. Порядок продажи такого имущества утверждается исключительно судом.

Анализ состава конкурсной массы Чеботаревой Е.И. показал, что в нее входит как имущество, предназначенное для осуществления должником предпринимательской деятельности, так и имущество, не отвечающее такому критерию. Данное обстоятельство позволяет суду сделать вывод о том, что финансовый управляющий правомерно обратилась суд с заявлением, в котором просила утвердить Порядок продажи имущества Чеботаревой Е.И., не предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности. При этом судом также учитывается, что должником заявлены возражения относительно условий Порядка продажи ее имущества.

Из заявления финансового управляющего от 28.09.2022 следует, что, согласно условиям Порядка продажи имущества должника от 26.09.2022, реализации подлежит следующее имущество:

- лот №1, включающий в себя: квартиру площадью 94,4 кв.м с кадастровым номером 77:07:0013003:8893, находящуюся по адресу: г.Москва, проспект Мичуринский, д.16, кв.390. Начальная продажная стоимость лота №1, согласно отчету об оценке от 23.05.2022 №032-22, определена в сумме 40 600 000 рублей;

- лот №2, включающий в себя: жилой дом площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030119:55, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская/Куйбышева, д.112/64; жилой дом площадью 463,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030133:70, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.6; земельный участок площадью 1 486,4 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030118:10, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112. Начальная продажная

стоимость лота №2, согласно отчету оценщика от 30.06.2022 №О-915_2/2022, определена в сумме 17 871 000 рублей;

- лот №3, включающий в себя: $\frac{3}{4}$ доли в праве на квартиру площадью 35,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:120108:283, находящуюся по адресу: г.Ессентуки, ул.Маяковского, д.25, кв.26. Начальная продажная стоимость лота №3, в соответствии с выводами оценщика, сделанными в пояснительной записке к отчету от 30.06.2022 №О-915-1/2022, определена в сумме 1 850 000 рублей.

В ходе рассмотрения обособленного спора финансовый управляющий направила в материалы дела заявление от 01.11.2022, в котором уточнила свои требования в части условий, определяющих очередность реализации сформированных лотов, и просила утвердить Порядок продажи имущества Чеботаревой Е.И. в редакции от 31.10.2022.

Согласно Порядку продажи имущества должника в редакции финансового управляющего от 31.10.2022, содержащемуся в уточненном заявлении от 01.11.2022, на торги последовательно будет выставляться следующее имущество должника:

- лот №1, включающий в себя: жилой дом площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030119:55, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская/Куйбышева, д.112/64; жилой дом площадью 463,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030133:70, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.6; земельный участок площадью 1 486,4 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030118:10, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112;

- лот №2, включающий в себя: квартиру площадью 94,4 кв.м с кадастровым номером 77:07:0013003:8893, находящуюся по адресу: г.Москва, проспект Мичуринский, д.16, кв.390;

- лот №3, включающий в себя: $\frac{3}{4}$ доли в праве на квартиру площадью 35,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:120108:283, находящуюся по адресу: г.Ессентуки, ул.Маяковского, д.25, кв.26.

В ходе рассмотрения настоящего обособленного спора финансовый управляющий направила в материалы дела заявление от 11.11.2022, в котором вновь уточнила свои требования и просила утвердить Порядок продажи имущества должника в редакции от 11.11.2022.

Суд принял уточненное заявление к рассмотрению.

Согласно Порядку продажи имущества в редакции финансового управляющего от 11.11.2022 с целью полного погашения требований кредитора к продаже в первую очередь предложено следующее имущество:

- лот №1, включающий в себя: жилой дом площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030119:55, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки,

ул.Большая Боргустанская/Куйбышева, д.112/64; жилой дом площадью 463,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030133:70, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.6; земельный участок площадью 1 486,4 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030118:10, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112.

В соответствии с условиями Порядка продажи имущества должника в редакции финансового управляющего от 11.11.2022 имущество реализуется на торгах в форме аукциона, проводимого в электронной форме, на повышение. В данном Порядке также определены место проведения торгов, сроки приема заявок на участие в торгах и оплаты имущества, и организатор торгов. Также финансовым управляющим определена начальная продажная стоимость указанного имущества в сумме 17 871 000 рублей в соответствии с отчетом об оценке от 30.06.2022 №О-915_2/2022.

Из объяснений финансового управляющего, изложенных в судебном заседании, следует, что уточнение условий Порядка продажи имущества, согласованных с единственным кредитором Доксовой Т.В., направлено на последовательную (поэтапную) реализацию имущества должника до полного погашения требований кредитора. В связи с этим, а также учитывая процессуальное уточнение ею своих требований, финансовый управляющий просила не рассматривать заявление об утверждении Порядка продажи имущества, содержащего условие р реализации лотов №2 и №3.

Проверив представленный финансовым управляющим Порядок продажи имущества Чеботаревой Е.И. (в редакции от 11.11.2022) на соответствие требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд установил следующее.

Из отчета финансового управляющего о ее деятельности от 11.11.2022 видно, что по состоянию на текущую дату в реестр требований кредиторов должника включены требования кредитора Доксовой Т.В. в сумме 8 001 567,46 рубля (с учетом состоявшегося погашения).

При этом согласно отчету об оценке от 30.06.2022 №О-915_2/2022 рыночная стоимость имущества, составляющего лот №1, и предложенного к реализации на первом этапе, составляет 17 871 000 рублей. Данная оценка лицами, участвующими в деле, в том числе должником оспорена не была.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 14.10.2021 №305-ЭС21-100400, в ситуации, когда стоимость имущества должника превышает размер задолженности, управляющий вправе продать только ту часть имущества, которая необходима для погашения долга. При этом выбор конкретных объектов продажи осуществляется с учетом мнения должника, являющегося их собственником.

Исходя из поставленных законодателем задач, финансовый управляющий в процедурах банкротства граждан, в силу пунктов 2 и 4 статьи 20.3, пункта 8 статьи 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», обязан принимать разумные и экономически обоснованные решения в интересах должника и его кредиторов, способствовать соблюдению справедливого баланса между правами должника и имущественными интересами иных участников банкротного процесса, что означает не только погашение долгов перед всеми кредиторами путем продажи имущества должника с максимальной выгодой, но и максимальное сохранение имущества должника для продолжения его жизнедеятельности по завершении процедур банкротства.

Обязанности по учету интересов противоположных (зачастую и конфликтующих) сторон управляющий исполняет вне зависимости от того, обращались к нему участники банкротного процесса с какими-либо предложениями либо нет.

Судом установлено, что во исполнение обязанностей, возложенных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», финансовый управляющий 06.07.2022 направила в адрес должника запрос о предоставлении предложений, касающихся очередности реализации объектов имущества, составляющих ее конкурсную массу.

В ответ на указанный запрос Чеботарева Е.И. в своем заявлении от 17.07.2022, направленном финансовому управляющему, предложила в первую очередь реализовать следующее имущество: жилой дом площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030119:55, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская/Куйбышева, д.112/64; жилой дом площадью 463,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030133:70, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.6; земельный участок площадью 1 486,4 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030118:10, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112.

Таким образом, с учетом выраженного в заявлении от 17.07.2022 волеизъявления должника и отсутствия возражений кредитора, финансовым управляющим принято решение в первоочередном порядке реализовать именно вышеуказанное имущество.

Суд считает, что действия финансового управляющего по выставлению первоначально на торги вышеуказанных недвижимых вещей являются разумными и обоснованными, поскольку они направлены на соблюдение баланса между правами Чеботаревой Е.И. и имущественными интересами кредитора Доксовой Т.В. и не противоречат воле должника, изложенной в заявлении от 17.07.2022.

При этом суд считает, что из всего объема имущества, имеющегося у должника, сформированного по родовым признакам в разные лоты, именно за счет денежных средств,

полученных от реализации лота №1, потенциально возможно полностью удовлетворить требования кредитора и погасить возможные расходы процедуры банкротства.

Возражая против реализации имущества, сформированного в лот №1, и противореча собственной позиции, изложенной в заявлении от 17.07.2022, должник считает, что в первую очередь необходимо реализовать $\frac{3}{4}$ доли в праве на квартиру площадью 35,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:120108:283, находящуюся по адресу: г.Ессентуки, ул.Маяковского, д.25, кв.26, и 100% доли в уставных капиталах ООО «Центр конгресс услуг», ООО Конгресс оператор «Конгресс Сервис», ООО «ДИДЖИТАЛ АНАЛИТИКС».

В обоснование своей позиции должник ссылается на то, что у нее также имеется ежемесячный доход в виде арендных платежей в сумме 300 000 рублей, что в совокупности приведет к погашению требований кредитора.

Данные возражения судом отклоняются ввиду следующего.

Как отмечалось выше, задолженность Чеботаревой Е.И. перед Доксовой Т.В. на дату судебного заседания составляет 8 001 567,46 рубля.

Согласно отчету об оценке от 30.06.2022 №О-915-1/2022 рыночная стоимость $\frac{3}{4}$ доли в праве на квартиру площадью 35,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:120108:283, находящуюся по адресу: г.Ессентуки, ул.Маяковского, д.25, кв.26, составляет 1 850 000 рублей, стоимость 100% долей в уставных капиталах ООО «Центр конгресс услуг», ООО Конгресс оператор «Конгресс Сервис» и ООО «ДИДЖИТАЛ АНАЛИТИКС» - 991 002 рубля (отчеты об оценке от 30.06.2022 №О-915-4/2022, №О-915-5/2022, №О-915-6/2022).

При этом из отчета финансового управляющего о ее деятельности следует, что по состоянию на 11.11.2022 остаток денежных средств на счете должника составляет 490 736,93 рубля.

В связи с данными обстоятельствами суд приходит к выводу о том, что реализация вышеуказанного имущества, с учетом его продажной стоимости, даже на первых торгах, проводимых на повышение цены, с очевидностью не позволит погасить задолженность перед кредитором Доксовой Т.В. в максимально короткий срок.

Довод представителя должника о наличии возможности погашения требования кредитора за счет денежных средств, поступающих в конкурсную массу в качестве арендных платежей, судом отклоняется.

Во-первых, указанный способ погашения требований кредиторов представляет собой не что иное, как скрытое намерение должника рассрочить исполнение своих обязательств. Во-вторых, он противоречит цели процедуры банкротства - реализации имущества должника. Более того, такой способ погашения требований кредиторов в процедуре реализации имущества не предусмотрен нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Кроме того, судом учитывается, что кредитор должника

Доксова Т.В. согласия на погашение своих требований за счет поступления дохода от дящихся арендных отношений должника не давала, рассрочку погашения долга должнику не согласовывала. Суд также не принимал судебный акт, допускающий такой способ погашения.

Также суд считает, что порядок погашения требований кредитора, предложенный должником (в том числе за счет арендных платежей), может привести к нарушению прав кредитора, претендующего на одномоментное удовлетворение своих требований.

Представитель должника Джавадова И.И. также считает незаконным выставление на торги одновременно двух жилых домов и земельного участка, находящихся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская/Куйбышева, д.112/64, поскольку, по ее мнению, погашение задолженности перед кредитором возможно за счет денежных средств, полученных от реализации одного из них. В обоснование своей позиции указала на то, что дома, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 26:30:030118:10, находящемся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112, не связаны между собой, а, следовательно, могут использоваться отдельно друг от друга.

Рассмотрев данные возражения, суд установил следующие обстоятельства.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Судом на основании отчета об оценке от 14.10.2019 №81/19, проведенной финансовым управляющим в процедуре реструктуризации долгов, установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 26:30:030118:10, находящемся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112, расположено два жилых дома: один площадью 1 486,4 кв.м., который на дату проведения оценки был не завершен строительством (без отделочных работ), а второй - 47,1 кв.м. использовался для проживания.

Согласно отчету об оценке от 30.06.2022 №О-915_2/2022, проведенной финансовым управляющим в процедуре реализации имущества установлено, что жилой дом площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030119:55 и жилой дом площадью 463,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030133:70, расположены на неразмежеванном земельном участке, находящемся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112.

Таким образом, учитывая расположение указанных домов и земельного участка по одному адресу, площади каждого из них (463,8 кв.м. и 47,1 кв.м.), суд приходит к выводу о том, что они составляют единый жилой комплекс, созданный как единое домохозяйство. В связи с этим объединение вышеуказанного имущества в один лот носит объективный характер, поскольку предполагает возможность его использования по назначению одним собственником. Кроме того, суд приходит к выводу о том, что объединение имущества в один лот будет способствовать более эффективной его реализации на торгах, повышению интереса со стороны потенциальных покупателей, а также получению максимальной выручки.

Делая данный вывод, судом также учитывается, что как в процедуре реструктуризации долгов должника, так и в процедуре реализации ее имущества указанные жилые дома, расположенные по одному адресу, и земельный участок, на котором они находятся, оценивались оценщиком как единый объект. Должник в отношении этого возражений не заявил.

Вместе с тем, по мнению суда, реализация жилых домов и земельного участка вне единого лота повлечет за собой дополнительные затраты, связанные с межеванием земельного участка под ними, регистрацией права собственности, что с очевидностью увеличит текущие расходы, затянет процедуру реализации имущества должника и нарушит права кредитора, ожидающего удовлетворение своих требований более трех с половиной лет.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что включение жилого дома площадью 47,1 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030119:55, жилого дома площадью 463,8 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030133:70, расположенных на земельном участке, находящемся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112, в один лот является целесообразным и необходимым, повливающим на потребительский спрос. Суд считает, что обращение взыскания на земельный участок и находящиеся на нем вышеуказанные дома, общая стоимость которых превышает задолженность перед кредитором, не нарушает баланса интересов сторон.

При этом судом учитывается, что ни до введения в отношении должника процедуры банкротства, ни в ходе рассмотрения настоящего дела, должник не принимала меры к межеванию земельного участка, с соответствующим требованием к финансовому управляющему Чеботареву Е.И. также не обращалась.

В связи с вышеизложенным рассматриваемый довод должника суд отклоняет.

В своих возражениях представитель Чеботаревой Е.И. также заявила о том, что жилой дом, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64, не подлежит реализации, поскольку он является для нее

единственным пригодным для проживания помещением, а, следовательно, именно указанный дом должен быть исключен из конкурсной массы.

При проверке указанного довода возражений судом установлено следующее.

Согласно сведениям, содержащимся в паспорте должника, с 29.10.2019 местом регистрации Чеботаревой Е.И. является: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16.

Из отчета финансового управляющего о ее деятельности от 11.11.2022 следует, что, помимо имущества, которое может быть реализовано, должнику на праве собственности принадлежит жилой дом, площадью 273 кв.м., количество этажей 3, кадастровый номер 26:30:060215:84 и земельный участок, площадь 459 кв.м. кадастровый номер 26:30:060216:17, расположенные по адресу: г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и правовой позицией Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 1 постановления от 25.12.2018 №48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в деле о банкротстве граждан» из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. Вопросы об исключении из конкурсной массы указанного имущества (в том числе денежных средств), о невключении в конкурсную массу названных выплат решаются финансовым управляющим самостоятельно во внесудебном порядке.

В силу статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Судом установлено, что 26.09.2022 финансовый управляющий направила в Отдел МВД России по городу Ессентуки запрос о предоставлении сведений о месте регистрации должника.

В ответе от 28.09.2022 №3/222607 на указанный запрос Отдел МВД России по городу Ессентуки сообщил финансовому управляющему, что Чеботарева Е.И. зарегистрирована с 29.10.2019 по месту жительства по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16.

В связи с указанным обстоятельством финансовый управляющий, руководствуясь вышеприведенной правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, исключила

из конкурсной массы вышеуказанный земельный участок и расположенный на нем жилой дом. Данный факт подтверждается решением финансового управляющего об исключении имущества из конкурсной массы от 28.09.2022 и отчетом о ее деятельности от 11.11.2022.

Доказательства того, что должник постоянно или преимущественно проживает по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64 в материалах дела отсутствуют, а должником не представлены.

Данный вывод суд также делает с учетом следующих обстоятельств и представленных в материалы дела доказательств.

Из материалов обособленного спора по заявлению финансового управляющего Саврасова С.И. об обязанности должника передать ему документы и сведения, рассматриваемого в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Чеботаревой Е.И., следует, что перед обращением в суд с указанным ходатайством соответствующее требование было направлено финансовым управляющим должнику по известному ему на тот момент адресу: г.Москва, ул.Верхние Поля, д.22, корпус 1, кв.273.

В свою очередь, должник в ответ на указанное требование финансового управляющего направила 26.04.2020 обращение, в котором сообщила о том, что ее местом жительства является: г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16, представив в подтверждение данного факта справку адресного бюро отдела по вопросам миграции Отдела МВД России по городу Ессентуки от 27.02.2020.

Суд также установил, что во всех процессуальных документах, направляемых Чеботаревой Е.И. в материалы дела в процедуре реструктуризации долгов (например, в ходатайстве о продлении срока исполнения плана реструктуризации долгов от 12.04.2021, в Проекте плана реструктуризации долгов и других), адресом отправителя был указан адрес - г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16. С указанного адреса корреспонденция от имени должника также отправлялась финансовому управляющему и кредитору.

На протяжении всей процедуры банкротства, то есть с 01.07.2019, в том числе и после проведения финансовым управляющим инвентаризации имущества конкурсной массы и составления его описи, вопрос об исключении из конкурсной массы жилого дома, находящегося по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64, Чеботаревой Е.И. не ставился. Относительно включения указанного имущества в конкурсную массу должник не возражала. Более того именно это имущество должник предлагала к продаже в первоочередном порядке в заявлении от 17.07.2022.

Учитывая вышеприведенные обстоятельства, суд на основании совокупности имеющихся в материалах дела доказательств и статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает, приходит к выводу о том, что жилой дом,

находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64, не подлежит исключению из конкурсной массы, поскольку он не отвечает признакам, характеризующим жилое помещение, как единственно пригодное для постоянного проживания должника Чеботаревой Е.И.

Довод представителя должника о том, что выводы суда, изложенные в определении от 03.08.2020, вынесенном по заявлению финансового управляющего об оспаривании сделки должника, имеют преюдициальное значение для рассмотрения данного обособленного спора судом отклоняется.

Предметом заявленных финансовым управляющим в вышеуказанном обособленном споре требований являлось признание недействительным заключенного между Чеботаревой Е.И. и Брескиной Е.С. договора пожизненного содержания с иждивением, а также применение последствий его недействительности в виде возврата в конкурсную массу должника жилого дома с кадастровым номером 26:30:060215:84 и земельного участка с кадастровым номером 26:30:060215:17, расположенных по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Минераловодская д.16, и аннулировании в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационных записей о их правообладателе и обременении. При этом вопрос о том, какое из принадлежащих должнику жилых помещений является для нее единственным пригодным для проживания в предмет доказывания в рамках обособленного спора не входил, данный факт судом не устанавливался и судебный акт об этом не выносился.

Как было указано выше, разрешение вопроса об исключении жилого помещения из конкурсной массы как единственного пригодного для проживания, относится к компетенции финансового управляющего (пункт 1 постановления от 25.12.2018 №48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в деле о банкротстве граждан»), а при наличии разногласий - рассматривается судом, в производстве которого находится дело о банкротстве.

Суд также отклоняет довод возражений представителя Чеботаревой Е.И. о том, что Порядок продажи имущества должника, представленный суду на утверждение, противоречит решению собрания кредиторов от 23.09.2022 о последовательной реализации имущества ввиду следующего.

Из материалов дела следует, что 21.07.2022 финансовым управляющим было проведено собрание кредиторов, в повестку дня которого были включены следующие вопросы: согласование корректировочной описи имущества Чеботаревой Е.И. от 23.04.2022; отмена порядка продажи имущества должника, утвержденного собранием кредиторов 28.04.2022; утверждение порядка продажи имущества должника; отчет финансового управляющего.

Согласно протоколу собрания кредиторов от 21.07.2022 №5 кредитором должника приняты следующие решения: о согласовании корректировочной описи имущества ИП Чеботаревой Е.И.; об отмене порядка продажи имущества должника, утвержденного собранием кредиторов 28.04.2022; об утверждении порядка продажи имущества должника с учетом изменений, внесенных кредитором; о принятии к сведению отчета финансового управляющего.

Таким образом, кредитор должника на собрании кредиторов от 21.07.2022 приняла решение об утверждении Порядка продажи имущества должника как не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, так и используемого в ней. Данное решение собрания кредиторов явилось основанием для обращения финансового управляющего в суд с заявлением об утверждении Порядка продажи имущества должника.

Судом также установлено, что 23.09.2022 финансовым управляющим было проведено собрание кредиторов, в повестку дня которого были включены следующие вопросы: отмена порядка продажи имущества должника, утвержденного собранием кредиторов от 21.07.2022; утверждение порядка продажи имущества должника, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, об опубликовании протокола собрания кредиторов путем включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве; определение последовательности продажи (коммерческого и некоммерческого) имущества должника (дополнительный вопрос).

Из протокола собрания кредиторов от 23.09.2022 следует, что кредитором должника приняты решения: отменить порядок продажи имущества должника, утвержденный собранием кредиторов 21.07.2022; утвердить порядок продажи имущества должника, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности; опубликовать протокол собрания кредиторов путем его включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. По дополнительному вопросу повестки дня принято решение в первую очередь реализовать лот №1, включающий в себя: нежилое здание с кадастровым номером 26:30:030202:1097, находящееся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Кисловодская, д.100, и земельный участок площадью 1 200 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030202:111 под незавершенным строительством объект - торгово-развлекательный центр, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, район магазина «Ветеран».

Поскольку, как отмечалось выше, решение об утверждении Порядка продажи имущества должника (коммерческого и некоммерческого) от 21.07.2022 было отменено решением собрания кредиторов от 23.09.2022, финансовый управляющий заявила отказ от вышеуказанного заявления. В связи с чем производство по ее заявлению было прекращено определением от 17.10.2022.

На 26.10.2022 финансовым управляющим было назначено собрание кредиторов, в повестку дня которого были включены следующие вопросы: отмена порядка продажи коммерческого имущества должника от 14.09.2022, утвержденного собранием кредиторов 23.09.2022; утверждение порядка продажи коммерческого имущества должника; отчет финансового управляющего; опубликование протокола собрания кредиторов.

Согласно протоколу собрания кредиторов от 26.10.2022 №7 кредитором должника были приняты следующие решение: отменить решение об утверждении порядка продажи имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности должника, утвержденное собранием кредиторов от 23.09.2022; утвердить порядок продажи имущества должника, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности в редакции финансового управляющего от 18.10.2022; принять к сведению отчет финансового управляющего о ее деятельности; опубликовать протокол собрания кредиторов путем включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Согласно условиям Порядка продажи имущества должника, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в редакции финансового управляющего от 18.10.2022 к реализации предложено следующее имущество, принадлежащее Чеботаревой Е.И.:

- лот №1, включающий в себя: нежилое здание с кадастровым номером 26:30:030202:1097, находящееся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Кисловодская, д.100; земельный участок площадью 1 200 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030202:111 под незавершенным строительством объект - торгово-развлекательный центр, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, район магазина «Ветеран». Начальная продажная стоимость определена в сумме 70 342 000 рублей;

- лот №2, включающий в себя: 100% доли в уставном капитале ООО «Центр конгресс услуг» (ИНН 7723429370, ОГРН 1167746121916, г.Москва, ул.Верхние Поля, д.22, корпус 1, кв. 273); 100% доли в уставном капитале ООО Конгресс оператор «Конгресс Сервис» (ИНН 7723904113, ОГРН 1147746355063, г.Москва, ул.Верхние Поля, д.22, корпус 1, кв.273); 100% доли в уставном капитале ООО «ДИДЖИТАЛ АНАЛИТИКС» (ООО «ДИДЖИТАН») (ИНН 7723922634, ОГРН 5147746199222, г.Москва, ул.Верхние Поля, д.22, корпус 1, кв.273). Начальная продажная стоимость определена в сумме 991 002 рубля.

Таким образом, материалами дела подтверждается, что кредитор должника на собрании кредиторов от 26.10.2022 отменила свои решения, принятые на собрании кредиторов 23.09.2022, в том числе по дополнительному вопросу повестки дня, касающемуся последовательности реализации имущества.

Как было указано выше, в данном обособленном споре рассматривается заявление финансового управляющего об утверждении условий Порядка продажи имущества, не

предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, которые уточнены финансовым управляющим и с которыми согласилась кредитор Доксова Т.В.

Суд считает, что представленный финансовым управляющим Порядок продажи имущества (в редакции финансового управляющего от 11.11.2022) нельзя признать противоречащим решению собрания кредиторов от 23.09.2022, принятому по дополнительному вопросу повестки собрания кредиторов о последовательности продажи имущества, поскольку, как отмечалось выше, решения, принятые на собрании кредиторов от 23.09.2022, были отменены кредитором на собрании, состоявшемся 26.10.2022. Данный факт подтвердили лица, участвующие в судебном заседании.

В пункте 3 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными решений собраний и комитета кредиторов в процедурах банкротства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018, разъяснено, что собрание кредиторов вправе отменить собственное решение, принятое ранее. Такая отмена возможна до тех пор, пока решение не начало влиять на права и законные интересы лиц, не входящих в гражданско-правовое сообщество, объединяющее кредиторов.

Законодательством о несостоятельности не установлены специальные правила отмены решений гражданско-правового сообщества кредиторов. Такая отмена правомерна, если она не имеет признаков злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ) и совершена до того момента, пока отмененное решение не начало влиять на права и законные интересы внешних по отношению к участникам упомянутого сообщества лиц (не произвело юридический эффект в гражданском обороте) (подпункт 1.1 пункта 1 статьи 8 ГК РФ) (абзац 7 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными решений собраний и комитета кредиторов в процедурах банкротства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018).

Таким образом, решения собрания кредиторов от 23.09.2022, отмененные 26.10.2022, не имели юридического эффекта, поскольку участники гражданского оборота не приступили к их реализации.

Кроме того, суд считает позицию представителя должника, изложенной в дополнительных возражениях, противоречивой, поскольку, с одной стороны, в заявлении от 17.07.2022 представитель должника предложила финансовому управляющему в первую очередь реализовать жилые дома и земельный участок, находящиеся по адресу: г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64, а с другой, ссылаясь на отмененное 26.10.2022 решение собрания кредиторов от 23.09.2022, считает, что на первом этапе подлежат реализации нежилое здание с кадастровым номером 26:30:030202:1097, находящееся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Кисловодская, д.100, и земельный участок площадью 1 200 кв.м. с кадастровым номером 26:30:030202:111 под

незавершенный строительством объект - торгово-развлекательный центр, находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, район магазина «Ветеран», стоимость которых, как отмечалось выше, составляет 70 342 000 рублей, что в практически девять раз превышает задолженность перед кредитором. Такие возражения в соответствии с ранее выраженной позицией свидетельствуют о злоупотреблении представителем должника своими процессуальными правами.

Судом учитывается, что нормы Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» императивно не определяют, какой вид имущества должника (участвующий в предпринимательской деятельности или нет) должен быть приоритетно реализован для погашения требований кредиторов. Значение для достижения целей процедуры банкротства имеет стоимость реализуемого лота, за счет выручки от продажи которого может быть погашена задолженность перед кредиторами в максимально короткий срок.

Учитывая установленные в судебном заседании обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что условия Порядка продажи имущества должника, не предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, соответствуют правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». В связи с этим суд утверждает Порядок продажи имущества Чеботаревой Е.И. (в редакции финансового управляющего от 11.11.2022) и устанавливает его начальную продажную стоимость.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 60, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Уточнение требований, заявленных финансовым управляющим 11.11.2022, принять.

2. Утвердить Порядок продажи имущества Чеботаревой Елены Ивановны (01.04.1950 года рождения, место рождения: г.Ессентуки Ставропольского края, зарегистрированной по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Минераловодская, д.16, ИНН 262601621345, СНИЛС 012-994-862 74, ОГРНИП 313265124000392), не предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, от 26.09.2022 (в редакции финансового управляющего от 11.11.2022).

3. Установить начальную продажную стоимость Лота №1, включающего в себя следующее имущество:

- земельный участок с кадастровым номером 26:30:030118:10, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию жилого дома и хоз.

построек, площадь 1 486,4 кв.м., находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д.112,

- жилой дом с кадастровым номером 26:30:030119:55, общей площадью 47,1 кв.м., находящийся по адресу: Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Большая Боргустанская/Куйбышева, д.112/64,

- жилой дом с кадастровым номером 26:30:030133:70, общей площадью 463,8 кв. м., этажность 2, находящийся по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Большая Боргустанская, д.112/Куйбышева, д.64

в сумме 17 871 000 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано через Арбитражный суд Ставропольского края в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения (изготовления в полном объеме).

Судья

Л.А. Лысенко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 21.03.2022 11:19:00

Кому выдана Лысенко Лариса Анатольевна