

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-148322/20-78-244 «Б»

02 июня 2023 г.

Резолютивная часть определения оглашена 17 мая 2023 г.

Полный текст определения изготовлен 02 июня 2023 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Истомина С.С., единолично,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Казаковым Д.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании по делу о банкротстве Степановой Ольги Геннадьевны (14.09.1970 г.р., уроженка гор. Москва, ИНН 772087563309)
ходатайство финансового управляющего должника об утверждении положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника,
третье лицо: Степанов А.В.,
в заседание явились: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 августа 2021 года в отношении Степановой Ольги Геннадьевны (14.09.1970 г.р., уроженка гор. Москва, ИНН 772087563309) введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим должника утверждена Логинова Яна Александровна (ИНН 470320714680).

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Степановой О.Г.

Представитель финансового управляющего заявление поддержал.

Представитель должника, Степанова А.В. дал пояснения по имеющимся разногласиям, ходатайствовал о назначении судебной экспертизы.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, Определением Арбитражного суда города Москвы от 27 декабря 2021 г. по настоящему делу признан недействительным Брачный договор от 16.12.2019 г., заключенный между Степановой Ольгой Геннадьевной и Степановым Алексеем Вячеславовичем, применены последствия недействительности сделки в виде восстановления режима совместной собственности в отношении следующего имущества супругов:

- земельный участок с кадастровым номером 50:07:0090210:103, площадью 1533+/-27 кв. м, находящийся по адресу : Московская область, Волоколамский, сельское поселение Осташевское, район деревни Титово;

- земельный участок с кадастровым номером 50:07:0090210:104, площадью 1514+/-27 кв. м, находящийся по адресу : Московская область, Волоколамский, сельское поселение Осташевское, район деревни Титово;

- дом с кадастровым номером 50:07:0090210:490, площадью 120 кв. м, находящийся по адресу : Московская область, Волоколамский, сельское поселение Осташевское, район деревни Титово;

- баня с кадастровым номером 50:07:0090210:492, площадью 32 кв. м, находящийся по адресу : Московская область, Волоколамский, сельское поселение Осташевское, район деревни Титово.

Указанное имущество должника подлежит реализации на торгах.

Финансовым управляющим Логиновой Яной Александровной представлено суд Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Степановой Ольги Геннадьевны (далее – Положение).

В силу пункта 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения 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.

Согласно п. 1 ст. 213.26 ФЗ «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.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение.

В силу п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

При этом, между финансовым управляющим и Степановой О.Г., Степановым А.В. имеются разногласия по вопросам начальной цены продажи лота, включения в Положение дополнительного пункта о преимущественном праве покупки продаваемой доли участником долевой собственности, дополнительного пункта о сообщении о торгах в случае признания первых торгов несостоявшимися, изменении содержания Положения в части указания характеристик торгов в рублях, а также по вопросу проведения судебной экспертизы для оценки рыночной стоимости имущества.

Согласно позиции финансового управляющего, начальная стоимость лота составляет 28 060 000 руб., что соответствует общему размеру требований кредиторов. Согласно отчету финансового управляющего, общая сумма требований кредиторов составляет 28 056 466, 32 руб.

Согласно позиции Степановой О.Г., Степанова А.В. начальная цена продажи лота должна формироваться на основе кадастровой стоимости имущества, как наиболее приближенной к рыночным условиям. Общий размер кадастровой стоимости включенного в Положение имущества составляет 3 129 010, 60 руб.

Изучив представленные позиции о начальной стоимости лота суд находит общую кадастровую цену имущества более соответствующей рыночным условиям, при которых будет обеспечена наибольшая возможность реализации имущества должника.

Таким образом, суд приходит к выводу о необходимости утверждения начальной стоимости лота в п. 1.1 Положения в размере 3 129 010, 60 руб.

Согласно позиции Степановой О.Г., Степанова А.В. для определения начальной цены продажи лота необходимо назначить судебную экспертизу. В качестве учреждения для проведения экспертизы указано АНО «Судебный эксперт».

Согласно позиции финансового управляющего, назначение судебной экспертизы нецелесообразно, так начальная цена продажи лота определена в Положении.

Изучив представленные позиции по вопросу проведения судебной экспертизы суд приходит к выводу, что с учетом установленной кадастровой стоимости имущества в общем размере 3 129 010, 60 руб., основания для проведения судебной экспертизы отсутствуют.

Также, Степанова О.Г., Степанов А.В., ссылаясь на положения п. 1 ст. 250 ГК РФ, п. 18 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2020), утвержденного Президиумом ВС РФ 25.11.2020 (далее – Обзор) ходатайствуют о включении в Положение дополнительного пункта о преимущественном праве покупки продаваемой доли участником долевой собственности.

Согласно позиции финансового управляющего, указанные положения ст. 250 ГК РФ неприменимы в данном случае, так как лот продается единым имущественным комплексом, продажа доли в указанном имуществе не осуществляется.

Изучив представленные позиции о включении в Положение дополнительного пункта о преимущественном праве покупки продаваемой доли участником долевой собственности суд приходит к выводам о неприменимости в данном случае п. 18 Обзора так как при продаже имущества, включенного в Положение, продажа отдельной доли не осуществляется.

При этом, согласно положениям п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для включения в Положение дополнительного пункта о преимущественном праве покупки продаваемой доли участником долевой собственности.

Также, Степанова О.Г., Степанов А.В., ходатайствуют о включении в Положение дополнительного пункта о том, чтобы в сообщении о торгах указывались дата, время, цена, размер задатка и шага на повторных торгах на случай признания первых торгов несостоявшимися.

Согласно позиции финансового управляющего, включение в Положение дополнительного пункта в редакции предложенной Степановой О.Г., Степановым А.В. нецелесообразно, так как необходимая информация о характеристиках торгов будет опубликована в случае, если первые торги будут признаны несостоявшимися.

Изучив представленные позиции по спорному вопросу, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для включения в Положение дополнительного пункта о сообщении о торгах в случае признания первых торгов несостоявшимися.

Также, Степанова О.Г., Степанов А.В., ходатайствуют о внесении изменений в Положение в части определения начальной цены продажи имущества, указания размера задатка в рублях, шага аукциона в рублях, с указанием начальной цены продажи на повторных торгах в рублях, размера задатка в рублях, шага аукциона в рублях.

Согласно позиции финансового управляющего, изменение содержания Положения в части указания характеристик торгов в рублях нецелесообразно, так как электронная торговая площадка, на которой будут проводиться торги, отобразит необходимую для покупателей информацию о характеристиках торгов в рублях.

Изучив представленные позиции по спорному вопросу, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для изменения содержания Положения в части указания характеристик торгов в рублях, так как Положение содержит указание на процентное соотношение от начальной продажной цены в качестве соответствующих числовых характеристик торгов, что позволяет достоверно и полно определить соответствующие суммы.

Предложенное финансовым управляющим Положение судом проверено. Суд приходит к выводу, что Положение соответствует действующему законодательству.

Таким образом, в целях наиболее полного удовлетворения требований кредиторов должника суд утверждает Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Степановой О.Г. в редакции финансового управляющего с учетом разрешения разногласий.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 176, 184 - 186, 223 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

В удовлетворении ходатайства о назначении экспертизы – отказать.

Утвердить Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Степановой О.Г. в редакции, предложенной финансовым управляющим с начальной ценой лота в общем размере 3 129 010, 60 руб.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней.

Судья

С.С. Истомин