



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024  
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Оренбург  
04 марта 2024 года

Дело № А47-7871/2023  
Обособленный спор № А47-7871-38/2023

Резолютивная часть определения объявлена 22 февраля 2024 года  
В полном объеме определение изготовлено 04 марта 2024 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Лебеяднцевой Анны Александровны, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Бурка Т.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании финансового управляющего Сердаева Владимира Николаевича

об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в рамках дела о банкротстве Куаншалиевой Розы Таупазеевны (05.07.1971 г.р., место рождения: п. Акбулак Акбулакского района Оренбургской области, СНИЛС 070-374-008 28, ИНН 563900448071)

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Оренбургской области, в судебное заседание не явились, явку своих представителей не обеспечили.

В соответствии с пунктом 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

Куаншалиева Роза Таупазеевна 17.05.2023 (согласно штампа экспедиции) обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании ее несостоятельным (банкротом), в связи с наличием просроченной более трех месяцев задолженности, превышающей 500 000 руб. 00 коп., а именно 1 164 760 руб.

Решением суда от 02.08.2023 (резоллютивная часть объявлена 01.08.2023) Куаншалиева Роза Таупазеевна признана банкротом, в отношении должника введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим должника утвержден Сердаев Владимир Николаевич (ИНН 563901729117, регистрационный номер в сводном

государственном реестре арбитражных управляющих 18847, адрес для корреспонденции: 460001, г. Оренбург, ул. Туркестанская, 41, а/я 1458)

25.10.2023 от финансового управляющего Сердаева В.Н. поступило ходатайство об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника:

- 1/5 доля в жилом помещении в земельном участке с кадастровым номером №56:03:0101018:257, площадью 59,9 кв.м. и 1/5 доли в земельном участке с кадастровым номером №56:03:0101018:57 по адресу: Оренбургская область, Акбулакский район, п. Акбулак, ул. Актюбиснская, д. 47.

Определением суда от 20.11.2023 заявление принято к производству.

Финансовым управляющим согласно Положению определена начальная стоимость имущества в размере 98 000 руб.

Финансовый управляющий просил утвердить Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника в его редакции.

При реализации имущества Куаншалиевой Розы Таупазеевны для претендентов устанавливается задаток в размере 10 (десять) процентов от начальной цены продажи предмета торгов. Внесение задатка третьими лицами не допускается.

«Шаг аукциона» составляет 5% от первоначальной цены продажи имущества должника.

Возражений по проведенной финансовым управляющим оценке, письменные отзывы, возражения, отчеты об оценке, ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы в материалы дела от кредиторов не поступили.

В силу ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и ч. 1 ст. 223 АПК РФ 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 п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

Пункт 4 ст. 20.3 названного Закона устанавливает, что при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

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 открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан», в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Представленное для утверждения Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества предусматривает порядок, сроки и условия продажи имущества гражданки Российской Федерации должника, в соответствии с требованиями статьи 213.26 Закона о банкротстве, Гражданского кодекса Российской Федерации и иных нормативных актов Российской Федерации.

Определением суда от 09.01.2024 суд предложил представить финансовому управляющему сведения о сособственниках согласно Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 16.05.2023 года № 23-П.

21.02.2024 финансовый управляющий представил отзыв, согласно которому пояснил следующее. В судебной практике сформирован подход, регулирующий порядок продажи имущества, находящегося в долевой собственности, в рамках дела о банкротстве (определение Верховного суда Российской Федерации №306-ЭС19-22343 от 04.06.2020 г.).

Согласно указанного определения при действующем правовом регулировании баланс интересов будет соблюден следующим образом. Цена доли должника в праве общей собственности на 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.

Должник, кредиторы извещены о судебном заседании надлежащим образом.

Возражений от лиц, участвующих в деле о банкротстве относительно стоимости и условий продажи имущества должника, в материалы дела не поступило.

Учитывая, что сведений о сособственниках представлено суду не было, а кроме того, с учетом отсутствия возражений кредиторов и должника, суд считает необходимым дополнить положение пунктом следующего содержания:

«На основании п. 3 ст. 213.26 Федерального закона РФ от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 16.05.2023 года № 23-П финансовый управляющий до начала торгов направляет сособственникам предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения».

Учитывая фактические обстоятельства дела, принимая во внимание то обстоятельство, что возражений в отношении цены и иных условий продажи имущества от конкурсных кредиторов не поступили, суд на основании статьи 139 Закона о банкротстве приходит к выводу об обоснованности заявленного финансовым управляющим должника требования, в связи с чем, утверждает Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, дополнив положение пунктом вышеуказанного содержания.

Руководствуясь статьями 213.25, 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 65, 71, 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Куаншалиевой Розы Таупазеевны:

- 1/5 доля в жилом помещении в земельном участке с кадастровым номером №56:03:0101018:257, площадью 59,9 кв.м. и 1/5 доли в земельном участке с кадастровым номером №56:03:01010118:57 по адресу: Оренбургская область, Акбулакский район, п. Акбулак, ул. Актюбиснская, д. 47.

2. Дополнить положение пунктом следующего содержания:

«На основании п. 3 ст. 213.26 Федерального закона РФ от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 16.05.2023 года № 23-П финансовый управляющий до начала торгов направляет сособственникам предложение

приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения».

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней (исключая нерабочие дни) со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

Определение, вынесенное в виде отдельного судебного акта, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, и другим заинтересованным лицам посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». По ходатайству указанных лиц копии определения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку (часть 1 статьи 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судья

А. А. Лебеяднцева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 09.03.2023 8:36:00

Кому выдана Лебеяднцева Анна Александровна