

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27

E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**город Ростов-на-Дону
13 июня 2023 годадело № А32-31361/2018
15АП-7391/2023Резолютивная часть постановления объявлена 06 июня 2023 года.
Полный текст постановления изготовлен 13 июня 2023 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Долговой М.Ю.,
судей Сурмаляна Г.А., Деминой Я.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Соколовой В.Д.,
в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Мещеряковой Марины Борисовны
на определение Арбитражного суда Краснодарского края от 05.04.2023 по делу
№ А32-31361/2018
об утверждении Положения о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества,
по заявлению финансового управляющего Сосниной Светланы Викторовны,
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Мещеряковой (предыдущая фамилия
Мелихова) Марины Борисовны (ИНН 230809329354),

УСТАНОВИЛ:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Мещеряковой (предыдущая фамилия Мелихова) Марины Борисовны (далее – должник) финансовый управляющий Соснина Светлана Викторовна обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением, с учетом уточнения в порядке статьи 49 АПК РФ, об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 05.04.2023 по делу № А32-31361/2018 утверждено Положение о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества Мещеряковой (предыдущая фамилия Мелихова) Марины Борисовны в редакции финансового управляющего Сосниной Светланы Викторовны от 05.04.2023.

Утверждена начальная цена продажи имущества:
Лот 1.

- земельный участок, собственность, для строительства жилья площадь 409 +/- 7 местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пгт. Яблоновский, ул. Щорса, 34. Кадастровый номер 01:05:0200044:54, в размере 1 457 082, 95 руб. без учета НДС;

- здание, жилое, 44.4 кв.м., Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пгт. Яблоновский, ул. Щорса, 34. Кадастровый номер 01:05:0200044:59, в размере 7 000 000 руб. без учета НДС;

Лот 2.

- земельный участок, для ведения садоводства, собственность, площадь 473 местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, снт Прогресс, ул. Прикубанская, дом 54, кадастровый номер 01:05:2900002:161;

- здание, нежилое, 53.1 кв.м. кадастровый номер 01:05:2900002:330, в размере 3 200 000 руб. без учета НДС;

Лот 3.

- земельный участок, для ведения садоводства, собственность, для ведения садоводства, площадь 504 +/- 16, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, дп. сдт Прогресс, ул. Садовая, дом 121, кадастровый номер 01:05:2900002:87, в размере 3 300 000 руб. без учета НДС;

Лот 4.

- земельный участок, для сельскохозяйственного производства, собственность, площадь 15499 +/- 1089 местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, бывшие земли с-за "Адыгейский" секция VI р, кадастровый номер 01:05:3116002:466, в размере 2 300 000 руб. без учета НДС;

Лот 5.

- земельный участок, под производственными помещениями, собственность, 5037 +/- 24 площадь, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пгт. Энем, ул. Ленина, дом 70/1, кадастровый номер 01:05:3116002:313 в размере 3 886 246, 98 руб. без учета НДС;

Лот 6.

- земельный участок, для сельскохозяйственного производства, собственность, площадь 13201 +/- 1005, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир административное здание администрации МО "Энемское городское поселение", участок находится примерно в 2940 м, по направлению на северо-запад от ориентира, почтовый адрес ориентира: Адыгея респ, р-н Тахтамукайский, пгт Энем, ул Чкалова, д. 13 (бывшие земли за "Адыгейский" секция VI р). Кадастровый номер 01:05:3116002:465 в размере 2 000 000 руб. без учета НДС;

Лот 7.

- земельный участок, для садоводства, собственность, площадь 400, Краснодарский край, г. Краснодар, НСТ "Орбита", участок № 447, кадастровый номер 23:43:0110001:1048, в размере 2 900 000 руб. без учета НДС;

Лот 8.

- земельный участок, собственность, для садоводства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/т "Примула", участок 10 "б", кадастровый номер 23:33:1403001:240, в размере 1 807 575 руб. без учета НДС;

Лот 9.

- земельный участок, садоводство, собственность площадь 751, край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с/т "Авиатор", участок 207, кадастровый номер 23:49:0404002:1347;

- здание, жилое, кадастровый номер 23:49:0404002:2217, 33,2 кв.м., в размере 4 900 000 руб. без учета НДС;

Лот 10.

- земельный участок, для эксплуатации автозаправочной станции собственность площадь 1544 +/- 28, Краснодарский край, р-н. Северский, ст. Григорьевская, ул. 50 лет ВЛКСМ, уч. 1/2, Кадастровый номер 23:26:0401002:952, в размере 1 174 659, 76 руб. без учета НДС;

Лот 11.

- земельный участок, для индивидуального жилищного строительства, собственность, площадь 1998 +/- 31, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 460 м, по направлению на северо-запад от ориентира, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Северский, с/о Григорьевский, ст-ца Григорьевская, ул. Лермонтова, д. 26, кадастровый номер: 23:26:0401002:722, в размере 1 500 000 руб. без учета НДС

Не согласившись с принятым судебным актом, должник обжаловал определение суда первой инстанции от 05.04.2023 в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и просил обжалуемый судебный акт отменить.

Апелляционная жалоба мотивирована несогласием с утвержденной начальной ценой имущества. Податель апелляционной жалобы указывает, что на ряде земельных участков (пгт. Яблоновский, ул. Щорса, 34; сдт Прогресс, ул. Садовая, 121; ст. Григорьевская, ул. 50 лет ВЛКСМ, уч. 1/2) имеются здания, жилые дома, что существенно увеличивает стоимость участков.

В отзыве на апелляционную жалобу финансовый управляющий Соснина Светлана Викторовна просит оставить обжалуемое определение без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В судебное заседание представители лиц, участвующих в деле, не явились, о времени и месте проведения судебного разбирательства извещены надлежащим образом.

В судебном заседании, состоявшемся 30.06.2023, в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 06.06.2023 до 09 час. 15 мин.

Информация о времени и месте продолжения судебного заседания после перерыва была размещена на официальном сайте Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://15aas.arbitr.ru>. О возможности получения такой информации лицам, участвующим в деле, было разъяснено в определении о принятии апелляционной жалобы к производству, полученном всеми участниками процесса.

После перерыва судебное заседание продолжено в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признал возможным рассмотреть апелляционную жалобу без участия не явившихся представителей лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы и отзыва, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, Инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по городу Краснодару обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) Мещеряковой (Мелиховой) Марины Борисовны.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.09.2018 принято к производству заявление Инспекции Федеральной налоговой службы N 1 по г. Краснодару о признании должника несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.12.2018 в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утверждена Соснина Светлана Викторовна.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.06.2019 в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Соснина Светлана Викторовна.

04.03.2022 финансовый управляющий Соснина Светлана Викторовна обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением, с учетом уточнения в порядке статьи 49 АПК РФ, об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются положениями главы X Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве, отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI названного Федерального закона.

По общему правилу, в конкурсную массу гражданина включается все его имущество, имеющееся на день принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества, а также имущество, выявленное или приобретенное после принятия указанного решения (пункт 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

Согласно положениям статей 2, 126, 129, 139, 142 Закона о банкротстве основной задачей процедуры реализации имущества гражданина является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, условиях и 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 Закона о банкротстве.

В пункте 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» (далее - постановление N 45) разъяснено, что 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.

Финансовый управляющий представил решение об оценке имущества гражданина, включенного в конкурсную массу и положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в итоговой редакции от 05.04.2023:

- земельный участок, собственность, для строительства жилья площадь 409 +/- 7 местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Адыгея респ, р-н Тахтамукайский, пгг. Яблоновский, ул. Щорса, 34. Кадастровый номер 01:05:0200044:54. Стоимость имущества рассчитана в сумме 1 457 082, 95 руб.;

- здание, жилое, 44.4 кв.м. Адыгея респ, р-н Тахтамукайский, пгг. Яблоновский, ул. Щорса, 34. Кадастровый номер 01:05:0200044:59. Стоимость имущества рассчитана в сумме 7 000 000 руб.

- земельный участок, для ведения садоводства, собственность, площадь 473 местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, снт Прогресс, ул. Прикубанская, дом 54, кадастровый номер 01:05:2900002:161. Здание, нежилое, 53.1 кв.м. кадастровый номер 01:05:2900002:330. Стоимость имущества рассчитана в сумме 3 200 000 руб.

- земельный участок, для ведения садоводства, собственность, для ведения садоводства, площадь 504 +/- 16, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Респ. Адыгея, р-н Тахтамукайский, дп. сдт Прогресс, ул. Садовая, дом 121, кадастровый номер 01:05:2900002:87. Стоимость имущества рассчитана в сумме 3 300 000 руб.

- земельный участок, для сельскохозяйственного производства, собственность, площадь 15499 +/- 1089 местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Адыгея респ, р-н Тахтамукайский, бывшие земли с-за "Адыгейский" секция VI р, кадастровый номер 01:05:3116002:466. Стоимость имущества рассчитана в сумме 2 300 000 руб.

- земельный участок, под производственными помещениями, собственность, 5037 +/- 24 площадь, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Респ. Адыгея, р-н Тахтамукайский, пгг. Энем, ул. Ленина, дом 70/1, кадастровый номер 01:05:3116002:313. Стоимость имущества рассчитана в сумме 3 886 246,98 руб.

- земельный участок, для сельскохозяйственного производства, собственность, площадь 13201 +/- 1005, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир административное здание администрации МО "Энемское городское поселение", участок находится примерно в 2940 м, по направлению на северо-запад от ориентира, почтовый адрес ориентира: Адыгея респ, р-н Тахтамукайский, пгг. Энем, ул. Чкалова, д 13 (бывшие земли с- за "Адыгейский" секция VI р). Кадастровый номер 01:05:3116002:465. Стоимость имущества рассчитана в сумме 2 000 000 руб.

- земельный участок, для садоводства, собственность, площадь 400, Краснодарский край, г. Краснодар, НСТ "Орбита", участок № 447, кадастровый номер 23:43:0110001:1048. Стоимость имущества рассчитана в сумме 2 900 000 руб.

- земельный участок, собственность, для садоводства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/т "Примула", участок 10 "б", кадастровый номер 23:33:1403001:240. Стоимость имущества рассчитана в сумме 1 807 575руб.

- земельный участок, садоводство, собственность площадь 751, край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с/т "Авиатор", участок 207, кадастровый номер 23:49:0404002:1347. Здание, жилое, кадастровый номер 23:49:0404002:2217, 33,2 кв.м. Стоимость имущества рассчитана в сумме 4 900 000 руб.

- земельный участок, для эксплуатации автозаправочной станции собственность площадь 1544 +/- 28, Краснодарский край, р-н. Северский, ст. Григорьевская, ул. 50 лет

ВЛКСМ, уч. Кадастровый номер 23:26:0401002:952. Стоимость имущества рассчитана в сумме 1 174 659,76 руб.

- земельный участок, для индивидуального жилищного строительства, собственность, площадь 1998 +/- 31, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 460 м, по направлению на северо-запад от ориентира, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Северский, с/о Григорьевский, ст-ца Григорьевская, ул. Лермонтова, д. 26. Кадастровый номер: 23:26:0401002:722. Стоимость имущества рассчитана в сумме 1 500 000 руб.

В апелляционной жалобе должник указал, что на ряде земельных участков имеются здания, жилые дома, что существенно увеличивает стоимость участков.

Суд апелляционной инстанции предложил лицам, участвующим в деле, провести осмотр земельных участков, представив соответствующие акты, подтвержденные фотоматериалами.

Из представленных в суд апелляционной инстанции фотоматериалов и актов осмотра финансового управляющего и Управления Федеральной налоговой службы по Краснодарскому краю следует, что на земельных участках по адресу:

- Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пгг. Яблоновский, ул. Щорса, 34;
- Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, дп. сдт Прогресс, ул. Садовая, 121;
- Краснодарский край, Северский р-н, ст. Григорьевская, ул. 50 лет ВЛКСМ, уч.

1/2,

размещены объекты недвижимости.

Финансовым управляющим также представлены фотоматериалы, свидетельствующие о наличии зданий на территории вышеуказанных земельных участков.

Так, из протокола осмотра от 05.06.2023 и фотоматериалов представленных уполномоченным органом, а также материалов по результатам осмотра, проведенного финансовым управляющим следует, что на земельном участке по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пгг. Яблоновский, ул. Щорса, 34, располагаются два капитальных кирпичных строения, состоящие из двух этажей, ориентировочной площадью по 200 кв. м. каждый, строение разделено на отдельные помещения для сдачи в наем.

Согласно информации, размещенной в сети «Интернет» (<https://tropki.ru/rossiya/adygeya/yablonovskiy/0752884-yablonovskij-hostel>, https://ostrovok.ru/hotel/russia/yablonovsky_village/mid8745297/yablonovskij_hostel/?q=965895642&guests=2&cur=RUB&sid=26f904c8-c96b-4c72-b169-0728a8765387), по данному адресу располагался hostel «Яблоновский».

Из Положения следует, что Лот № 1 состоит из следующего имущества: земельный участок для объектов жилой застройки площадью 409 кв.м и здание жилое, площадью 44,4 кв.м.

Согласно выписке из Росреестра здание жилое, площадью 44,4 кв.м. является одноэтажным, 1960 года постройки.

Между тем, описание объектов в представленном Положении о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества не соответствует фотографиям объекта, представленным финансовым управляющим и фотографиям и описанию Управления Федеральной налоговой службы по Краснодарскому краю из протокола осмотра от 05.06.2023, поскольку на территории участка находится два здания, а не одно.

Из протокола осмотра от 05.06.2023 и фотоматериалов представленных уполномоченным органом, а также материалов по результатам осмотра, проведенного финансовым управляющим следует, что на земельном участке по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, дп. сдт Прогресс, ул. Садовая, 121, располагается

капитальное кирпичное строение, состоящее из одного этажа, строение является объектом недвижимости. Имеет крышу. Отсутствуют окна.

Из Положения следует, что Лот 3 состоит из следующего имущества: земельный участок для ведения садоводства.

Между тем, описание объекта в представленном Положении о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества не соответствует фотографиям объекта, представленным финансовым управляющим и фотографиям и описанию Управления Федеральной налоговой службы по Краснодарскому краю из протокола осмотра от 05.06.2023, поскольку сведения о наличии капитального кирпичного строения на территории земельного участка не отражены.

Из материалов по результатам осмотра, проведенного финансовым управляющим, фотоматериалов представленных уполномоченным органом следует, что на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Северский р-н, ст. Григорьевская, ул. 50 лет ВЛКСМ, уч. 1/2, располагается капитальное кирпичное строение, состоящее из двух этажей, строение является объектом недвижимости. Имеет крышу и окна.

Из Положения следует, что Лот 10 состоит из следующего имущества: земельный участок для эксплуатации автозаправочной станции.

Между тем, описание объекта в представленном Положении о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества не соответствует фотографиям объекта, представленным финансовым управляющим и фотографиям Управления Федеральной налоговой службы по Краснодарскому краю из протокола осмотра, поскольку сведения о наличии капитального строения на территории земельного участка не отражены.

Целью процедуры реализации имущества гражданина является максимальное удовлетворение требований кредиторов. Следовательно, мероприятия процедуры реализации имущества гражданина должны влечь максимальное получение/поступление денежных средств для расчетов с кредиторами.

Пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения о составе имущества, его характеристиках. Недостовверное описание объектов реализации может привести к ситуации, когда до потенциальных покупателей не будут доведены достоверные сведения об имуществе, что может повлечь ограничение круга потенциальных покупателей.

В данном случае в представленном в материалы дела Положении (лоты № 3, 10) отсутствуют какие-либо сведения относительно имеющихся на земельных участках объектов недвижимости, что, безусловно, препятствует формированию адекватной оценки относительно приобретаемого имущества у потенциального покупателя. В отношении лота № 1 не учтено, что площадь здания в несколько раз превышает заявленную в Положении.

В реестр требований кредиторов должника включены требования АО «Кредит Европа Банк», ООО «Сетелем Банк», ИФНС России № 1 по г. Краснодару на сумму 164 204 688,49 руб., из которых требования уполномоченного органа составляют 162 142 509,56 руб.

Суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что имеющиеся на территории земельных участков капитальные строения существенным образом влияют на стоимость имущества в целом.

Между тем, государственная регистрация на данные объекты недвижимости отсутствует.

Утверждение Положения в редакции, предложенной финансовым управляющим, существенно ущемляет интересы кредиторов и должника.

Таким образом, в рассматриваемом случае в отношении лотов № 1, 3, 10 возможна реализация имущества должника лишь после государственной регистрации права собственности на недвижимость либо его сноса как объекта самовольного строения.

До момента проведения кадастрового учета и государственной регистрации невозможно определить действительные площади вышеуказанных зданий, иные сведения о составе имущества и его характеристиках, и определить параметры реализации недвижимого имущества.

Положения подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации предполагают единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При указанных обстоятельствах, в отсутствие указания в Положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника на наличие зданий, основания для утверждения положения в предложенной финансовым редакцией отсутствуют.

Возведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект вне зависимости от того, произведена государственная регистрация права или нет (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.06.2010 N 2404/10 по делу N А40-54201/2008).

По смыслу статей 128, 129, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольное строение не введено в гражданский оборот и не может в нем участвовать: с ним нельзя совершать гражданско-правовые сделки, право на него не может быть установлено и зарегистрировано.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, в силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не приобретает на нее права собственности, не вправе ею распоряжаться и совершать какие-либо сделки до признания такого права судом.

Таким образом, в рассматриваемом случае возможна реализация имущества должника лишь после государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество - здания, либо его сноса как объекта самовольного строения, что существенно влияет на стоимость земельного участка.

Поскольку финансовый управляющий не совершил необходимые действия для регистрации недвижимого имущества, в настоящее время невозможно утверждение порядка продажи в отношении лотов № 1, 3, 10 в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 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 названной статьи.

В связи с чем, обращение арбитражного управляющего в суд заявлением о признании за должником права собственности на объект имущества всегда обосновано необходимостью формирования конкурсной массы, что является его прямой обязанностью.

При этом отсутствие у финансового управляющего необходимых документов для регистрации права собственности на спорный объект, при наличии иных обстоятельств, не препятствующих в признании за должником права собственности на спорные объекты, не может являться безусловным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо

возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Пунктом 3 статьи 222 ГК РФ прямо предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых за лицом, в собственности которого находится земельный участок, в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку, поэтому эти условия подлежат судебной проверке в обязательном порядке.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 21 Обзора судебной практики N 2 (2020), отсутствие требуемого разрешения на строительство должно обсуждаться в контексте квалификации постройки как самовольной (пункт 1 статьи 222 ГК РФ), а пункт 3 статьи 222 ГК РФ, регулирующий вопрос признания права собственности на постройку, в отношении которой установлено, что она является самовольной, не содержит такого условия для удовлетворения соответствующего иска, как наличие разрешения на строительство или предваряющее строительство принятие мер для получения такого разрешения.

Поэтому в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указано, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Разъяснение пункта 26 постановления Пленума N 10/22 не может быть истолковано так, что удовлетворение иска о признании права собственности на самовольную постройку допускается лишь тогда, когда истец своевременно и надлежаще обращался за получением недостающего разрешения.

С учетом приведенных норм права и разъяснений к ним, у судебной коллегии отсутствуют основания для вывода о том, что в отношении вышеуказанных объектов - лоты № 1, 3, 10 не может быть признано право собственности как на самовольную постройку.

Таким образом, реализация земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости при их последующей совместной реализации может быть осуществлена по более высокой цене в интересах должника и его кредиторов, нежели реализация без регистрации самовольной постройки (как есть).

Доказательств, свидетельствующих о том, что финансовым управляющим предпринимались меры к признанию и регистрации права собственности за должником на спорные объекты в установленном законом порядке, а также о невозможности признания за должником права собственности на возведенные им самовольные постройки, материалы обособленного спора не содержат. Каких-либо заключений о том, что возведенные (реконструированные) объекты не соответствуют градостроительным нормам и правилам материалы дела также не содержат.

Суд апелляционной инстанции также считает необходимым отметить следующее.

Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, дп. сдт Прогресс, ул. Садовая, 121, имеет назначение: для ведения садоводства.

До 01.03.2031 право собственности на садовый дом, соответствующий установленным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, можно оформить в упрощенном порядке (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ; часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Также в упрощенном порядке можно зарегистрировать право собственности на садовый дом, созданный на садовом земельном участке, кадастровый учет которого уже был осуществлен до 04.08.2018 (часть 22 статьи 70 Закона N 218-ФЗ; часть 6.1 статьи 16, статья 17 Закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ).

Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на садовый дом потребуются (часть 1, 2 статьи 14, часть 4, 8 статьи 18, часть 12, 22 статьи 70 Закона N 218-ФЗ; часть 6.1 статьи 16, статья 17 Закона N 340-ФЗ; Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 N 26559-ВА/Д23и):

- технический план садового дома (если садовый дом не был поставлен до 04.08.2018 на кадастровый учет);
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен садовый дом (представляется, если право на земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН).

Приведение объектов недвижимости реализуемых в процедуре банкротства должника, в соответствии с требованиями действующего законодательства, направлено на максимальное удовлетворение требований кредиторов должника, поскольку привлечет наибольшее число потенциальных покупателей, что наилучшим образом способствует защите интересов как кредитора, так и должника.

Доводы апелляционной жалобы о том, что земельный участок по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, дп. сдт Прогресс, ул. Садовая, 121 был реализован в пользу Толчина С.М., не подтверждается материалами дела. Согласно выписке из ЕГРН собственником земельного участка является должник, а не Толчин С.М.

Определением Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 12.12.2022 по делу № 2-2757/2022 производство по иску Толчина С.М. прекращено.

Суд апелляционной инстанции также исследовал доводы должника о том, что земельный участок по адресу: Краснодарский край, Туапсинский р-н, с/т "Примула", участок 10 "б", продан Живогляд М.П.

Коллегия судей признает указанные доводы необоснованными, поскольку доказательств продажи имущества должником не представлено.

Согласно выписке из ЕГРН собственником земельного участка является должник, а не Живогляд М.П.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Доводы апелляционной жалобы о том, что в лотах отсутствует указание стоимости земельного участка при наличии стоимости строений, расположенных на нем, подлежат отклонению.

Положения подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации предполагают единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, в настоящем случае строения и земельные участки продаются в составе единого лота, ввиду чего установление единой цены на два объекта недвижимости не нарушает права и интересы лиц, участвующих в деле.

В отношении условий о цене суд апелляционной инстанции исходит из того, что начальная продажная цена определена на основе решения об оценке, подготовленного финансовым управляющим и носит рекомендательный характер, в то время как итоговая стоимость формируется в ходе проведения торгов. Заявитель не представил доказательств, позволяющих поставить под сомнение обоснованность установленной начальной продажной цены.

Утверждение начальной продажной цены имущества не означает, что имущество будет реализовано по данной цене. Действительная (рыночная) продажная цена объекта может быть определена только в процессе его реализации на свободных торгах путем сопоставления спроса и предложения, то есть окончательная цена формируется по итогам торгов в результате конкуренции публичных предложений потенциальных покупателей.

Заявляя доводы о несоответствии установленной управляющим цены рыночной стоимости, податель апелляционной жалобы не заявляет о проведении оценочной экспертизы, отчеты об оценке, учитывающие данные обстоятельства, не представляет. В силу части 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несоворшения ими процессуальных действий.

Проведение оценки отнесено специальными нормами законодательства о банкротстве граждан к компетенции финансового управляющего. Закон о банкротстве не предусматривает обязанность финансового управляющего привлекать профессиональную оценочную организацию для определения стоимости имущества гражданина.

Согласно Единой программе подготовки арбитражных управляющих, утвержденной приказом Росрегистрации от 11.02.2005 № 12, арбитражный управляющий должен обладать комплексными знаниями, включающими в себя познания в области гражданского, налогового, трудового и уголовного права, гражданского, арбитражного и уголовного процесса, бухгалтерского учета и финансового анализа, оценочной деятельности и менеджмента для осуществления деятельности в качестве арбитражного управляющего.

Финансовый управляющий, прошедший подготовку в соответствии с Единой программой подготовки арбитражных управляющих, проводит оценку имущества должника, исходя из имеющихся у него знаний.

Суд апелляционной инстанции учитывает, что многочисленной судебной практикой сформирован подход о том, что цена реализации имущества на торгах определяется исходя из предложений участников торгов, то есть итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

В силу абзаца 2 пункта 5 статьи 110 Закона о банкротстве выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену.

В результате торгов имущество реализуется по максимально возможной рыночной цене, а размер денежных средств, вырученных от продажи имущества должника, зависит, прежде всего, не от начальной продажной цены имущества, а от спроса на то или иное имущество, его конкурентных преимуществ, числа потенциальных покупателей.

Доводы жалобы должника о несогласии с утвержденной кандидатурой финансового управляющего подлежат разрешению в ином порядке (статья 60 Закона о банкротстве).

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что определение Арбитражного суда Краснодарского края от 05.04.2023 по делу № А32-31361/2018 подлежит изменению, лоты № 1, 3 10 подлежат исключению из утвержденного судом Положения о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества должника, ввиду необходимости совершения действий по государственной регистрации строений.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены судебного акта, судом не допущено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 05.04.2023 по делу № А32-31361/2018 изменить.

Исключить из утвержденного судом Положения о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества должника:

Лот 1.

- земельный участок, собственность, для строительства жилья площадь 409 +/- 7 местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пгг. Яблоновский, ул. Щорса, 34. Кадастровый номер 01:05:0200044:54, в размере 1 457 082, 95 руб. без учета НДС;

- здание, жилое, 44.4 кв.м., Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пгг. Яблоновский, ул. Щорса, 34. Кадастровый номер 01:05:0200044:59, в размере 7 000 000 руб. без учета НДС;

Лот 3. Земельный участок, для ведения садоводства, собственность, для ведения садоводства, площадь 504 +/- 16, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, дп. сдт Прогресс, ул. Садовая, дом 121, кадастровый номер 01:05:2900002:87, в размере 3 300 000 руб. без учета НДС;

Лот 10. Земельный участок, для эксплуатации автозаправочной станции собственность площадь 1544 +/- 28, Краснодарский край, р-н. Северский, ст. Григорьевская, ул. 50 лет ВЛКСМ, уч. 1/2, Кадастровый номер 23:26:0401002:952.

В остальной части определение оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в срок, не превышающий одного месяца со дня вступления в законную силу настоящего постановления.

Председательствующий

М.Ю. Долгова

Судьи

Г.А. Сурмалян

Я.А. Демина