



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
27 сентября 2019 года

дело № А32-14180/2013
15АП-7665/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 24 сентября 2019 года
Полный текст постановления изготовлен 27 сентября 2019 года

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Сурмаляна Г.А.,
судей Емельянова Д.В., Стрекачёва А.Н.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Зуевой А.О.,
в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, уведомленных о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Платоновой Вероники Викторовны на определение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.04.2019 по делу № А32-14180/2013 об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях продажи имущества по заявлению арбитражного управляющего Беликова Анатолия Петровича в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Платоновой Вероники Викторовны, принятое в составе судьи Романова М.В.,

УСТАНОВИЛ:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Платоновой Вероники Викторовны (далее – должник) финансовый управляющий должника Беликов Анатолий Петрович обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.04.2019 по делу № А32-14180/2013 суд утвердил положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции финансового управляющего с утверждением начальной продажной цены без учета НДС, за исключением пунктов 3.2, 3.5, 4.5, 6.4, изложив их в редакции уполномоченного органа.

Не согласившись с принятым судебным актом, должник обжаловал его в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и просил обжалуемое определение отменить.

Апелляционная жалоба мотивирована тем, что суд первой инстанции не дал надлежащей оценки доводам о занижении в несколько раз стоимости земельного участка и дома, включенного в состав Лота № 1. При этом податель апелляционной

жалобы полагает, что продажа всего имеющегося имущества у должника является нецелесообразной, так как задолженность перед кредиторами возможно погасить лишь посредством реализации его части. В ходе производства по апелляционной жалобе должник в обоснование своих доводов представил в материалы дела отчет ООО "Юг-Стимул" № 117-23-19 от 19.06.2019, которым стоимость двух объектов недвижимого имущества, входящих в состав Лота № 1 определена 26 750 000 руб.

В отзыве на апелляционную жалобу финансовый управляющий должника просил обжалуемое определение оставить без изменения.

В судебном заседании, состоявшемся 19.07.2019, представитель Платоновой Вероники Викторовны заявил ходатайство о назначении судебной экспертизы, производство которой предложено поручить индивидуальному предпринимателю Фомкиной Ирине Николаевне, перед экспертом предложено поставить следующий вопрос: "Какова рыночная стоимость жилого строения и земельного участка, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер.Вишневый, с/т "Отдых", 27 по состоянию на текущую дату?".

Представлен чек от 18.07.2019 на сумму 20 000 руб., подтверждающий факт внесения Державиной Натальей Александровной на депозитный счет Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда денежных средств для оплаты услуг эксперта.

После заявления указанного ходатайства от финансового управляющего поступил отзыв, в соответствии с которым он не возражает против определения цены объектов недвижимости, расположенных по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, пер. Вишневый, с/т "Отдых", 27, согласно ранее представленному отчету ООО "Юг-Стимул" № 117-23-19 от 19.06.2019.

В судебном заседании, состоявшемся 28.08.2019, финансовый управляющий Беликов Анатолий Петрович представил правовую позицию, согласно которой просил изменить положение о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества должника, выделив в отдельный лот № 5 жилое строение и земельный участок, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Вишневый, с/т "Отдых", 27.

После перерыва финансовый управляющий Беликов Анатолий Петрович уточнил свою правовую позицию, просил изменить положение о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества, исключив из его состава жилое строение и земельный участок под домом, расположенные по адресу, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, пер. Вишневый, с/т "Отдых", 27, поскольку до настоящего времени указанный дом не поставлен на кадастровый учет, фактически является самовольным строением и для его узаконения и оформления правоустанавливающих документов необходимо сносить четвертый этаж, то есть требуется дополнительное длительное время, трудозатраты и финансовые затраты.

С учетом изложенного представитель Платоновой Вероники Викторовны не поддержал ранее заявленное ходатайство о назначении судебной экспертизы.

Внесенные на депозитный счет 20 000 руб. на основании чека от 18.07.2019 подлежат возврату плательщику после представления соответствующего заявления с указанием реквизитов счета, на который подлежат возврату денежные средства.

Определением арбитражного апелляционного суда от 28.08.2019 суд привлек Платонова Андрея Евгеньевича к участию в обособленном споре об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. Указанное определение направлено Платонову Андрею Евгеньевичу, в том числе, по

адресу: 354000, Российская Федерация, Краснодарский край г.Сочи, пер. Горный, 11, (почтовое отправление 34498739628089).

Определением заместителя председателя арбитражного апелляционного суда от 23.09.2019 в связи с нахождением судьи Николаева Д.В. в очередном трудовом отпуске в порядке части 3 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произведена замена судьи Николаева Д.В. на судью Стрекачёва А.Н.

В связи с этим рассмотрение апелляционной жалобы производится с самого начала в порядке части 5 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

19.09.2019 от отдела адресно-справочной работы УВМ ГУ МВД России по Краснодарскому краю поступила адресная справка в отношении Платонова Андрея Евгеньевича, согласно которой он зарегистрирован по адресу г. Сочи, пер. Горный, 11. Следовательно, извещение почтовым отправлением 34498739628089 является надлежащим.

В судебном заседании, состоявшемся 24.09.2019, лица, участвующие в деле, надлежащим образом уведомленные о времени и месте судебного разбирательства, явку своих представителей не обеспечили.

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 о времени и месте судебного разбирательства.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 № 36 при применении части 5 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации необходимо иметь в виду следующее: если заявителем подана жалоба на часть судебного акта, суд апелляционной инстанции в судебном заседании выясняет мнение присутствующих в заседании лиц относительно того, имеются ли у них возражения по проверке только части судебного акта, о чем делается отметка в протоколе судебного заседания.

Вместе с тем следует принимать во внимание, что при наличии в пояснениях к жалобе либо в возражениях на нее доводов, касающихся обжалования судебного акта в иной части, чем та, которая указана в апелляционной жалобе, суд апелляционной инстанции осуществляет проверку судебного акта в пределах, определяемых апелляционной жалобой и доводами, содержащимися в пояснениях и возражениях на жалобу.

При этом суд апелляционной инстанции оценивает данные доводы наряду с доводами, приведенными в апелляционной жалобе ранее, соблюдая процессуальные гарантии лиц, участвующих в деле, для чего предоставляет лицам, участвующим в деле, необходимое время для подготовки возражений на новые доводы, а при наличии ходатайства вправе объявить перерыв или отложить рассмотрение апелляционной жалобы на требуемое время.

Учитывая, что возражения Платоновой Вероники Викторовны предъявлены исключительно в части обоснованности включения в состав подлежащего продаже имущества жилого строения и земельных участков, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Вишневый, с/т "Отдых", №27 и № 28, с учетом доводов относительно продажи имущества, рыночная стоимость которых превышает обязательства перед кредиторами, то обжалуемое

определение суда первой инстанции пересматривается судом лишь в указанной части.

Исследовав материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, а также, выслушав представителей участвующих в деле лиц, суд апелляционной инстанции пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 29.04.2013 Межрайонная ИФНС России № 8 по Краснодарскому краю обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании индивидуального предпринимателя Платоновой Вероники Викторовны несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.01.2014 года в отношении должника введена процедура наблюдения, утвержден временный управляющий Денисов Олег Владимирович.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.11.2014 года (резолютивная часть от 27.10.2014 года) должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Беликов Анатолий Петрович.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.06.2016 решение Арбитражного суда Краснодарского края от 13.11.2014 отменено, вопрос направлен на новое рассмотрение.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 18.08.2017 года (резолютивная часть от 09.08.2017 года) должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Беликов Анатолий Петрович.

В ходе процедуры реализации имущества финансовым управляющим была проведена опись и оценка имущества должника, о чем размещена информация - сообщение на сайте ЕФРСБ за № 2217914 от 08.11.2017.

В последующем управляющим в материалы дела представлено положение о порядке, сроках и условиях продажи следующего имущества должника:

Лот № 1. Недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых":

- земельный участок № 28 площадью 534 кв.м., земли с/х назначения, для садоводства, кадастровый № 23:49:0306004:1015 (решением Центрального районного суда г. Сочи от 19.12.2014 по делу № 2-5229/2014 из земельного участка № 28 площадью 534 кв.м. выделено Платонову Андрею Евгеньевичу часть участка площадью 200 кв.м.), стоимостью 1 538 000 руб.;

- земельный участок № 27 площадью 549 кв.м., для садоводства, земли населенных пунктов, кадастровый № 23:49:0306004:1056 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", пер.Вишневый, стоимостью 1 538 000 руб.;

- жилое строение литер А, без права регистрации проживания в нем, 2005 года постройки, общей площадью 344,0 кв.м., на земельном участке № 27 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", пер. Вишневый, (правовая регистрация не проведена) стоимостью 6 680 000 рублей.

Лот 2. Недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Лазурная, 83:

- 102/240 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 581 кв.м., земли населенных пунктов, для ИЖС, кад. № 26:16:030119:21, стоимостью 850 000,00 руб.;

- 102/240 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом общей площадью 57,3 кв.м., стоимостью 520 000,00 руб.;
- нежилое здание 76,4 кв.м., кадастровый номер: 26:16:071030:18, стоимостью 180 000,00 руб.

Лот № 3:

- право аренды земельного участка площадью 927 кв.м. с кадастровым номером 26:16:071030:1 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.Невинномысск, ул. Азовская, дом 3, земли населенных пунктов, для ИЖС сроком до 24.12.2018 г., стоимостью 50 000 руб.;

- объект незавершенного строительства площадью 121,6 кв.м., степень готовности: 60%, кадастровый номер: 26:16:071030:20 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Азовская, дом 3, стоимостью 1 824 000,00 руб.;

Лот № 4:

- 50/100 доли ООО "Отопительные системы "ДАКОН" ОГРН 1052311697954 354000, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Конституции СССР, 46А стоимостью 5 000 рублей.

Общая сумма продажи финансовым управляющим Беликовым Анатолием Петровичем определена 13 185 000 (Тринадцать миллионов сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

От уполномоченного органа в лице Управления Федеральной налоговой службы России по Краснодарскому краю поступил отзыв и дополнение к нему, где они просят в заявлении финансового управляющего отказать и принять его в редакции уполномоченного органа с учетом возражений в части установления начальной продажной цены, аналогичные возражения выражены представителем должника.

С учетом представленных возражений финансовым управляющим должника были представлены уточнения, из которых следует, что финансовый управляющий просит изложить п.п. 3.2., 3.5 Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Платоновой Вероники Викторовны в следующей редакции:

пункт 3.2. Организатор торгов осуществляет следующие функции:

- не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов обязан опубликовать и разместить сообщения о продаже имущества, в порядке, установленном положением Закона о банкротстве и сообщения о результатах проведения торгов, предусмотренные законодательством и настоящим Положением и на электронной площадке и ЕФРСБ. В связи реализацией имущества гражданина утратившего статус индивидуального предпринимателя не задействованного и не используемого в предпринимательской деятельности, в соответствии со статьями 213.1, 213.26 Закона о банкротстве публикации в обязательном печатном издании (газета "Коммерсантъ") не требуется.;

- подготовка и публикация извещения о проведении торгов;
- осуществление публикации как в обязательных СМИ;
- финансирование публикаций в СМИ и ЭТП с последующей компенсацией после реализации имущества;
- распределение состава и количества лотов;
- принятие заявки на участие в торгах;
- определение порядка ознакомления с имуществом и проводит совместный осмотр;
- обеспечение сохранности переданного на торги имущества;

- подготовка проектов договоров купли-продажи имущества;
- заключение с заявителями договоры о задатке;
- определение участников торгов;
- проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- принятие задатков на свой расчетный счет либо в кассу предприятия;
- определение победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомление заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- возврат задатков претендентам, не ставшими победителями торгов;
- осуществление иных предусмотренных названным Положением функций;
- пункт 3.5. Вознаграждение организатора торгов составит 3% от суммы реализации имущества при состоявшихся торгах, в том числе при заключении договора с единственным участником, 5000 руб. при несостоявшихся торгах.

В остальной части, в том числе в отношении доводов о занижении начальной продажной стоимости имущества, финансовый управляющий должника настаивал на утверждении Положения в предложенной им редакции.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в совокупности с доводами сторон, суд первой инстанции пришел к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются по правилам, предусмотренным названным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу пункта 1 статьи 60 Закона о банкротстве 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 рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено данным Законом.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 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.

Имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

В силу пункта 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, 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 названного Федерального закона.

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

Пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с названным Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Разрешая разногласия в части стоимости имущества должника, суд первой инстанции исходил из того, что оценка финансового управляющего не оспорена, заявления о признании оценки финансового управляющего выраженного в письменном решении от 08.11.2017 в арбитражный суд не подавалось. При этом, помимо самостоятельной оценки имущества должника, финансовый управляющий также представил в материалы дела справку оценщика ИП Дьяченко А.Н. № 014-10/17 от 01.10.2017, на основании которой был сделан вывод о цене, где стоимость имущества аналогична цене утвержденной управляющим:

1. Недвижимое имущество					
№ п/п	Вид и наименование имущества	Вид собственности	Местонахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Стоимость, согласно решению фин. управляющего руб.
1	земельный участок № 28, земли с/х назначения, для садоводства, кад. № 23:49:0306004:1015	индивидуальная	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", участок № 28	534	1 538 000=
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, для ИЖС, кад. № 26:16:030119:21	Долевая 102/240	РФ, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Лазурная, 83	581	850 000=
3	земельный участок № 27, для садоводства, земли населенных пунктов, кад. № 23:49:0306004:1056	индивидуальная	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Вишневый, с/т "Отдых", зем. участок № 27	549	1 538 000=
4	земельный участок, земли населенных пунктов, для ИЖС, кад. № 26:16:071030:1	Право аренды сроком до 24.12.2018 для завершения строительства	РФ, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Азовская, д. 3	927	50 000=
5	Жилой дом	Долевая 102/240	РФ, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Лазурная, 83	57,3	520 000=
6	Жилое строение литер А, без права регистрации	индивидуальная	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район,	344,0	6 680 000=

	проживания в нем, 2005 года постройки, этажность:4, в том числе цокольный этаж		пер. Вишневый, с/т "Отдых", на зем. участке № 27		
7	Объект незавершенного строительства, степень готовности: 60 %, кадастровый номер: 26:16:071030:20	индивидуальная	РФ, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Азовская, 3	121,6	1 824 000=

Суд первой инстанции отметил, что в процедуре конкурсного производства 17.03.2016 оценочной организацией ООО "РКЦ" также была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка № 28, земли кад. № 23:49:0306004:1015, общ. площадью 534 кв.м., где цена участка составила 1538 000 руб. (т.1 л.д.93-107).

Стоимость права аренды земельного участка, земли населенных пунктов, для ИЖС, кад. № 26:16:071030:1, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Азовская, д. 3, сроком подтверждается договором аренды № 391 от 25.12.2015 между должником и Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Невинномыска.

Доля участия в уставном капитале ООО "Отопительные системы "ДАКОН" (ОГРН 1052311697954) оценена на основании сведений, полученных с публичного источника. В связи с тем обстоятельством, что баланс организации по данным ГМЦ Росстата по состоянию на 2016 был равен нулю, управляющим было принято верное решение оценить долю, согласно сумме вложения денежных средств в уставной капитал.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к выводу, что возражения уполномоченного органа и должника в части начальной продажной стоимости имущества являются необоснованными.

Вместе с тем, суд первой инстанции не исследовал доводы уполномоченного органа о том, что стоимость жилого строения и земельного участка, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Вишневый, с/т "Отдых", 27, не соответствует рыночной стоимости аналогичных земельных участков и домов в Центральном районе г. Сочи.

Суд апелляционной инстанции при этом отмечает, что подобные конфликты необходимо разрешать исходя из целей законодательного регулирования процедуры конкурсного производства – наиболее полного соразмерного удовлетворения требований кредиторов с учетом принципов очередности и пропорциональности. Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества на торгах имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ публики к торгам.

Согласно общедоступным сведениям из сети "Интернет" следует, что средняя стоимость 1 кв.м. недвижимости в Центральном районе г. Сочи составляет 100 000 руб. В свою очередь, установленная Положением стоимость недвижимости: жилое строение литер А, общей площадью 344,0 кв.м., на земельном участке № 27 по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых",

пер.Вишневый, (правовая регистрация не проведена) составила 6 680 000 рублей, то есть 19 500 руб. за 1 кв.м., что в несколько раз ниже средних рыночных цен.

При этом в материалы дела не представлено доказательств, на основании которых можно было бы прийти к выводу, что действительная рыночная стоимость жилого строения и земельных участков отличается от средней рыночной стоимости недвижимости в силу объективных причин: наличия дефектов, отсутствия коммуникаций, каких-либо обременений и пр.

С учетом явного несоответствия установленной цены уровню средних цен на недвижимость в Центральном районе г. Сочи, суд первой инстанции обязан был принять меры, направленные на установление действительной рыночной стоимости спорного жилого строения и земельных участков.

Установленная Положением стоимость земельного участка № 27, площадью 549 кв.м., кадастровый № 23:49:0306004:1056 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", пер. Вишневый, составила 1 538 000 руб., то есть 2800 руб. за 1 кв.м. Вместе с тем, в соответствии с общедоступными сведениями составляет не менее 5000 руб. за 1 кв.м.

При этом представленный финансовым управляющим должника отчет ООО "РКЦ" № 1606 не может быть принят в качестве относимого доказательства, так как при определении стоимости соседнего земельного участка №28 площадью 549 кв.м., кадастровый № 23:49:0306004:1015, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", пер.Вишневый, были использованы сведения о стоимости аналогов по состоянию на 2015 год (т. 1 л.д. 104).

В соответствии с абзацем 3 пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком" в силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно статье 3 Закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В силу статьи 12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В силу статьи 11 Закона № 135-ФЗ отчет об оценке должен содержать сведения о целях и задачах проведения оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, являющихся, по мнению оценщика, существенно

важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки; стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата; дата определения стоимости объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (статья 12 Закона N 135-ФЗ).

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции признает, что отчет ООО "РКЦ" №1606 в указанной части не соответствует требованиям Закона № 135-ФЗ и не может служить доказательством рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на дату утверждения судом Положения о его реализации.

При этом должником в суд апелляционной инстанции был представлен отчет ООО "Юг-Стимул" № 117-23-19 от 19.06.2019, которым установлены:

- стоимость земельного участка № 27 площадью 549 кв.м., кадастровый №23:49:0306004:1056 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", пер. Вишневый - 4 390 000 руб.

- стоимость жилого строения литер А, без права регистрации проживания в нем, 2005 года постройки, общей площадью 344,0 кв.м., на земельном участке №27 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", пер. Вишневый – 22 360 000 руб.

Суд апелляционной инстанции, оценив представленный отчет, признает его соответствующим требованиям Закона № 135. Оценка произведена по состоянию на наиболее актуальную дату – 14.06.2019, оценщиком использованы надлежащие аналоги как земельного участка, так и жилого дома, расположенного на нем. Более

того, при оценке жилого дома проведен его осмотр с составлением фотографий объекта оценки, из которых следует техническая оснащенность большинства его помещений, устройство сауны, нескольких санузлов и пр. При этом оценщик также отметил удачное расположение объектов оценки, пешую доступность остановок общественного транспорта.

Кроме того, в отзыве от 17.07.2019 финансовый управляющий Беликов А.П. согласился с данным отчетом, которым была определена рыночная стоимость земельного участка № 27 в размере 4390000 рублей, в связи с чем суд апелляционной инстанции в предыдущих заседаниях не назначил по делу судебную экспертизу.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции признает отчет ООО "Юг-Стимул" № 117-23-19 от 19.06.2019 надлежащим доказательством рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, посредством установления которой получится достигнуть реализации имущества по наибольшей цене с привлечением наибольшего числа покупателей. При этом, как было указано выше, финансовый управляющий должника согласился с выводами, изложенными в отчете ООО "Юг-Стимул" № 117-23-19 от 19.06.2019.

В связи с изложенным, суд апелляционной инстанции признает неверным определенную финансовым управляющим оценку второго смежного земельного участка № 28, площадью 534 кв.м., с кадастровым № 23:49:0306004:1015, в размере 1538 000 руб. Участок № 28 аналогичен участку № 27 и по площади и по месту расположения (смежные участки), в оспариваемом положении рыночная стоимость двух участков также определена одинаково - по 1 538 000 рублей за каждый участок, соответственно, рыночная цена спорного земельного участка № 28, также как и земельного участка № 27, составляет 4 390 000 рублей.

Суд апелляционной инстанции установил, что в составе Лота № 1 в редакции, представленной финансовым управляющим, с учетом заявленных уточнений, входит объект, поименованный следующим образом:

- земельный участок № 28 площадью 534 кв.м., земли с/х назначения, для садоводства, кадастровый № 23:49:0306004:1015 (решением Центрального районного суда г. Сочи от 19.12.2014 по делу № 2-5229/2014 из земельного участка № 28 площадью 534 кв.м. выделено Платонову Андрею Евгеньевичу часть участка площадью 200 кв.м.) стоимостью 1 538 000 руб.;

Суд апелляционной инстанции изучив решение Центрального районного суда г. Сочи от 19.12.2014 по делу № 2-5229/2014, установил, что Платонову Андрею Евгеньевичу (супруг должника) в результате разделения долей общей собственности супругов отошла часть указанного земельного участка № 28.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем супруг (бывший супруг), полагающий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства (пункт 3 статьи 38 СК РФ). Данное требование подлежит рассмотрению

судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

Платонов Андрей Евгеньевич, привлеченный к участию в настоящем споре, и извещенный надлежащим образом по адресу регистрации, несмотря на предложение суда апелляционной инстанции, не представил каких-либо возражений в отношении возможности реализации участка № 28, площадью 534 кв.м., земли с/х назначения, для садоводства, кадастровый № 23:49:0306004:1015, не представил доказательства того, что данный земельный участок по факту разделен, сформированы новые участки и поставлены на кадастровый учет.

При этом суд апелляционной инстанции установил, что согласно выписке из ЕГРН, предоставленной финансовому управляющему должника Беликову Анатолию Петровичу на основании запроса от 03.10.2017, единственным правообладателем земельного участка №28 площадью 534 кв.м., земли с/х назначения, для садоводства, кадастровый № 23:49:0306004:1015 является Братухина (Платонова) Вероника Викторовна. Следовательно, спорный земельный участок подлежит реализации в соответствии с утвержденным положением.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в абзаце третьим пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 по смыслу пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество супруга должника, перешедшее ему вследствие раздела включается в конкурсную массу должника. Включенное таким образом в конкурсную массу общее имущество подлежит реализации финансовым управляющим в общем порядке с дальнейшей выплатой супругу должника части выручки, полученной от реализации общего имущества.

Следовательно, выдел из общей собственности супругов доли в земельном участке № 28, площадью 534 кв.м., земли с/х назначения, для садоводства, кадастровый № 23:49:0306004:1015 на основании решения Центрального районного суда г. Сочи от 19.12.2014 по делу № 2-5229/2014, не препятствует реализации этого объекта.

В реестр требований кредиторов включены требования ФНС России на сумму 4 371 876 руб. В дополнение к этому у должника также имеется задолженность по текущим обязательствам в размере 1 124 719,49 руб., которая отражена в отчете финансового управляющего.

Финансовым управляющим в ходе проведения процедуры по регистрации жилого строения, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Вишневый, с/т "Отдых", 27, было установлено, что Платоновой В.В. принимаются меры по реализации указанного имущества в обход процедур банкротства, в связи с чем, государственная регистрация по переходу права собственности была приостановлена. Как пояснил финансовый управляющий в судебном заседании, меры по регистрации жилого строения принимались, однако не получилось, в связи с тем, что этажность превышает допустимое законом значение, какая-либо разрешительная документация отсутствует.

В соответствии с пунктом 1 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте.

Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению (пункт 2 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Поскольку жилое строение и расположенный под ним земельный участок по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, пер. Вишневый, с/т "Отдых", 27, ограничены в обороте в связи с отсутствием зарегистрированного права собственности, суд апелляционной инстанции признает обоснованным заявление финансового управляющего об их исключении из состава имущества, подлежащего реализации.

При таких обстоятельствах, Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника надлежит изменить, исключив из него следующее имущество:

- земельный участок № 27, площадью 549 кв.м., для садоводства, земли населенных пунктов, кадастровый № 23:49:0306004:1056, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", пер.Вишневый.

- жилое строение литер А, без права регистрации проживания в нем, 2005 года постройки, общей площадью 344,0 кв.м., на земельном участке № 27 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых", пер. Вишневый, (правовая регистрация не проведена).

Также необходимо изменить рыночную стоимость реализуемого земельного участка № 28, площадью 534 кв.м., земли с/х назначения, для садоводства, кадастровый № 23:49:0306004:1015, определив ее в размере 4390000 рублей.

Поскольку суд первой инстанции не дал надлежащей оценки условиям Положения в оспариваемой части, обжалуемое определение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.04.2019 по делу № А32-14180/2013 надлежит изменить в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 188, 258, 269 – 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.04.2019 по делу № А32-14180/2013 в обжалуемой части изменить, изложив в следующей редакции.

"2.1. Продаже подлежит имущество должника, прошедшее инвентаризации, результаты которой включены в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, а именно:

Лот № 1.

Недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, с/т "Отдых":

- земельный участок № 28, площадью 534 кв.м., земли сельскохозяйственного назначения, для садоводства, кадастровый №23:49:0306004:1015 (решением Центрального районного суда г. Сочи от 19.12.2014 по делу № 2-5229/2014 из земельного участка № 28 площадью 534 кв.м. выделено Платонову Андрею Евгеньевичу часть участка площадью 200 кв.м.) стоимостью 4390000 руб.;

Лот № 2.

Недвижимое имущество по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Лазурная, 83:

- 102/240 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 581 кв.м., земли населенных пунктов, для ИЖС, кад. № 26:16:030119:21, стоимостью 850 000,00 руб.;

-102/240 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, общей площадью 57,3 кв.м., стоимостью 520 000,00 руб.;

- нежилое здание 76,4 кв.м., кадастровый номер: 26:16:071030:18, стоимостью 180 000,00 руб.

Лот № 3.

- право аренды земельного участка площадью 927 кв.м., с кадастровым номером 26:16:071030:1, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.Невинномысск, ул. Азовская, дом 3, земли населенных пунктов, для ИЖС сроком до 24.12.2018 г., стоимостью 50 000 руб.

- объект незавершенного строительства, площадью 121,6 кв.м., степень готовности: 60%, кадастровый номер: 26:16:071030:20 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Азовская, дом 3, стоимостью 1 824 000,00 руб.;

Лот № 4.

50/100 доли ООО "Отопительные системы "ДАКОН", ОГРН 1052311697954, 354000, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Конституции СССР, 46А, стоимостью 5 000 рублей.

Общая сумма продажи – 7 819 000 рублей 00 копеек."

В остальной части определение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.04.2019 по делу № А32-14180/2013 оставить без изменения.

Возвратить Державиной Наталье Александровне с депозитного счета Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда денежные средства в размере 20 000 руб., внесенные по чеку от 18.07.2019 в счет оплаты экспертизы по делу после получения от плательщика заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции 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 месяца со дня его вступления в законную силу, через Арбитражный суд Краснодарского края.

Председательствующий

Г.А. Сурмалян

Судьи

Д.В. Емельянов

А.Н. Стрекачёв