

**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
20 августа 2025 годадело № А32-36857/2022
15АП-7599/2025

Резолютивная часть постановления объявлена 12 августа 2025 года.

Полный текст постановления изготовлен 20 августа 2025 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Шимбаревой Н.В.,

судей Деминой Я.А., Чеснокова С.С.,

при ведении протокола судебного заседания Левченко В.А.,

при участии в режиме веб-конференции:

финансовый управляющий Денисенко Дмитрий Владимирович, лично,

рассмотрев в открытом судебном заседании по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, заявление финансового управляющего об утверждении положения о порядке продаже имущества в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Гилевич Любови Павловны,

УСТАНОВИЛ:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Гилевич Любови Павловны (далее - должник) в Арбитражный суд Краснодарского края обратился финансовый управляющий Денисенко Дмитрий Владимирович с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Гилевич Любови Павловны.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 26.05.2025 утверждено положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Гилевич Любови Павловны в редакции, представленной финансовым управляющим.

Не согласившись с вынесенным судебным актом, Гилевич Владимир Петрович в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обжаловал определение от 26.05.2025, просил его отменить, принять по делу новый судебный акт.

Апелляционная жалоба мотивирована тем, что согласно отчета финансового управляющего о проделанной работе в конкурсную массу должника (Гилевич Л.П.) включены три земельных участка, подлежащих реализации. Вместе с тем, на двух указанных земельных участках расположены два жилых дома с кадастровыми номерами 23:49:0306003:9513, 23:49:0306003:11398 площадью соответственно 750 кв.м. и 1500 кв.м., площадь застройки земельных участков составляет 90%, что подтверждается сведениями ЕГРН и отчетом управляющего. Таким образом, продажа земельных участков без учета стоимости находящихся на них домов кадастровой стоимостью более 20 0000 000 руб. повлечет нарушение прав наследников должника и кредиторов.

Законность и обоснованность принятого судебного акта проверяется Пятнадцатым арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В ходе рассмотрения апелляционной жалобы судом апелляционной инстанции установлено, что текст резолютивной части определения суда от 21.05.2025 не соответствует резолютивной части полного текста определения суда от 26.05.2025 в части результата рассмотрения спора. Согласно правовой позиции, изложенной в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 06.04.2017 № 305-ЭС16-17903 и от 21.07.2017 № 305-ЭС17-3225, несоответствие резолютивной части решения суда первой инстанции резолютивной части резолютивной части полного текста решения, не позволяет однозначно установить, какое решение принято по настоящему спору.

Установив факт несоответствия резолютивной части определения резолютивной части полного текста определения, суд апелляционной инстанции определением от 22.07.2025 перешел к рассмотрению обособленного спора по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции.

В соответствии с разъяснениями, данными в абзаце 2 пункта 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 12 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции», по результатам рассмотрения дела арбитражный суд апелляционной инстанции согласно пункту 2 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выносит постановление, которым отменяет судебный акт первой инстанции с указанием обстоятельств, послуживших основаниями для отмены судебного акта, и принимает новый судебный акт.

С учетом изложенного, а также ввиду выявленных процессуальных нарушений, определение суда первой инстанции от 26.05.2025 подлежит отмене с принятием по делу нового судебного акта.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда Томской области от 26.01.2022 по делу № А67-11347/2021 возбуждено производство о несостоятельности (банкротстве) Гилевич Любови Павловны. Применены правила параграфа 4 главы X Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Томской области от 11.03.2022 (резолютивная часть от 03.03.2022) по делу № А67-11347/2021 Гилевич Л.П. признана несостоятельным (банкротом), введена процедура, реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Томской области от 24.06.2022 дело № А67-11347/2021 передано на рассмотрение Арбитражного суда Краснодарского края. Арбитражный суд Краснодарского края присвоил делу входящий № А32-36857/2022.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.02.2023 в настоящем деле применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.04.2023 по делу № А32-36857/2022-43/253-Б, финансовым управляющим Гилевич Любовь Павловны утвержден арбитражный управляющий Денисенко Дмитрий Владимирович.

05.06.2023 финансовым управляющим завершена опись имущества должника Гилевич Любови Павловны. Согласно представленной в материалы дела описи имущества гражданина от 05.06.2023 в ходе анализа информации, предоставленной должником, выявлено следующее, принадлежащее должнику имущество: 5 земельных участков, 1 квартира, 46 жилых помещений и 4 нежилых помещения. При этом в ходе проведения описи имущества финансовым управляющим установлено, что часть имущества хоть и числится за должником, но фактически отсутствует, а именно 2 жилых дома.

11.06.2023 финансовым управляющим подготовлено положение о порядке, условиях, сроках начальной и минимальной цене реализации имущества Гилевич Любовь Павловны.

С целью реализации части данного имущества, а именно земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0302001:1071; 23:49:0306001:238; 23:49:0306004:20, финансовым управляющим было разработано и представлено в арбитражный суд положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества, согласно которому каждый земельный участок образует отдельный лот на открытых торгах по форме аукциона.

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, регулиющими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу пункта 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 Закона о банкротстве.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан», 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), в том числе заработная плата и иные доходы должника.

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 сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества.

Данное Положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьям 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве; об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и установлении начальной цены продажи имущества выносятся 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.

Согласно представленному положению о порядке реализации предложено реализовать следующее имущество:

- Лот № 1. земельный участок площадью 347 кв.м., кадастровый номер 23:49:0302001:1071, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, с/т «Лысая гора», ул. В.Лысая гора, земельный участок № 53. Управляющий просит утвердить начальную продажную стоимость Лота 1 в сумме 2 072 360,34 рублей, равна кадастровой стоимости.

- Лот № 2. земельный участок площадью 582 кв.м., кадастровый номер 23:49:0306001:238, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, район Хостинский, с/т «Малинка», участок №73А. Утвердить начальную продажную стоимость Лота 2 в сумме 1 689 598,38 рублей, равна кадастровой стоимости.

- Лот № 3. земельный участок площадью 800 кв.м., кадастровый номер 23:49:0306004:20, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, с. Верхний Юрт, пер. Южный. Утвердить начальную продажную стоимость Лота 3 в сумме 1 852 752 рублей, равна кадастровой стоимости.

Возражая против утверждения положения в предложенной финансовым управляющим редакции, наследник должника Гилевич В.П. ссылался на то, что сформированные лоты не учитывают факт нахождения на спорных земельных участках строений, ввиду чего стоимость выставленного на торги имущества занижена.

В подтверждение своей позиции представитель Гилевич В.П. представил в материалы дела выписки из ЕГРН, согласно которым жилое здание с кадастровым номером 23:49:0306003:9513 и кадастровой стоимостью 13 839 525,48 рублей расположено в пределах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302001:1071, а жилое здание с кадастровым номером 23:49:0306003:11398 и кадастровой стоимостью 18 681 445,74 рубля расположено в пределах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306001:238.

Факт того, что согласно регистрационным данным на 2 из трех земельных участках числятся здания, финансовым управляющим не оспаривается. Между тем, финансовый управляющий указывает на то, что спорные здания фактически отсутствуют.

Суд апелляционной инстанции учитывает, что в описи имущества гражданина от 05.06.2023 отражено фактическое отсутствие заявленных строений, а именно жилого дома с кадастровым номером 23:49:0306003:9513, расположенного по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, с/т «Лысая гора», ул. В.Лысая гора, д. 53, и жилого дома с кадастровым номером 23:49:0306003:11398, расположенного по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, с/т «Малинка», участок № 73А.

Также в материалы дела представлены акты обследования, а именно акт обследования здания с кадастровым номером 23:49:0306003:11398, подготовленный 07.04.2025 кадастровым инженером Котельниковым А.Е., и акт обследования здания с кадастровым номером 23:49:0306003:9513, подготовленный 28.05.2025 кадастровым инженером Норкиным В.И.

Согласно акту обследования здания с кадастровым номером 23:49:0306003:11398, подготовленному 07.04.2025 кадастровым инженером Котельниковым А.Е., в результате натурного обследования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306001:238, установлено полное отсутствие объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:49:0306003:11398 (жилой дом, 3 этажа, 1500.0 кв.м.), т.к. объект снесен полностью.

Согласно акту обследования здания с кадастровым номером 23:49:0306003:9513, подготовленному 28.05.2025 кадастровым инженером Норкиным В.И., при обследовании выявлено, что объект капитального строительства прекратил существование, объект демонтирован в 2021 году. Объект подлежит сносу на основании решения № 2-806/2012 от 15.05.2012, и 33-31886/2019 от 03.09.2019, ОГРНИП кадастрового инженера 312547627700274.

Оценивая представленные акты обследования, суд апелляционной инстанции принимает во внимание, что акты по своей форме и содержанию соответствуют требованиям, установленным Приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке». Отраженные в актах сведения подтверждены кадастровыми инженерами, приложенными к актам документами (перечень приложений указан в п. 7 акта).

При этом из пояснений финансового управляющего следует, что внесение изменений и снятие объектов с регистрационного учета не производилось ввиду наличия запрета на совершение регистрационных действий.

Учитывая изложенные обстоятельства, судебная коллегия приходит к выводу, что несмотря на юридическое наличие на спорных земельных участках жилых зданий, фактически данные объекты отсутствуют, были демонтированы еще в 2021 году, в связи с чем

основания для отражения сведений о наличии на спорных земельных участках жилых зданий отсутствуют.

Кроме того, как указано ранее, оценка предлагаемого к продаже имущества финансовым управляющим не проводилась, так как к продаже предлагается недвижимое имущество, которое имеет кадастровую стоимость.

Допустимость использования кадастровой стоимости объектов недвижимости при исследовании стоимости объектов рыночным условиям сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 10761/11, определениях Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2016 № 305-ЭС16-11170, от 22.02.2018 № 306-ЭС17-17171. Данный подход основан на том, что кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Суд апелляционной инстанции также принимает во внимание, что действительная (реальная) стоимость имущества может быть определена только в результате выставления имущества на торги в зависимости от наличия и количества спроса потенциальных покупателей на это имущество.

При реализации имущества на торгах цена сделки может быть определена исходя из предложений участников торгов, то есть итоговая рыночная стоимость формируется по результатам торгов на основании предложений участников. Установление более высокой (так же как и наиболее низкой) начальной цены не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества и при определении начальной цены имущества. Неправоммерно завышенная цена может привести к отсутствию интереса к нему со стороны потенциальных покупателей и проведению повторных торгов по его продаже.

Финансовым управляющим в ходе рассмотрения заявления в суде апелляционной инстанции представлены материалы дела сведения о том, что первые торги по продаже земельных участков признаны состоявшимися, в подтверждение чего представлены протоколы о результатах проведения открытых торгов в форме аукциона.

Согласно протоколу № 44182-1 от 24.07.2025 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 1, победителем признана Чернякова Екатерина Игоревна, предложившая наибольшую цену в размере 3 315 776,52 руб.

Согласно протоколу № 44182-2 от 24.07.2025 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2, победителем признан Шарков Алексей Анатольевич, предложивший наибольшую цену в размере 6 420 473,62 руб.

Согласно протоколу № 44182-3 от 24.07.2025 о результатах проведения открытых торгов по лоту № 3, победителем признан Висягин Станислав Владимирович, предложивший наибольшую цену в размере 7 040 457,60 руб.

30.07.2025г. с победителями торгов по лоту № 1 и 2 финансовым управляющим заключены договоры купли-продажи, о чем на сайте ЕФРСБ размещено соответствующее сообщение.

Судебная коллегия также учитывает, что положение о порядке продажи имущества гражданина было представлено в суд первой инстанции 11.06.2023, обособленный спор по заявлению о его утверждении возбужден определением от 16.06.2023, т.е. вопрос об утверждении положения находится в производстве суда первой инстанции более 2 лет.

С учетом того, что торги признаны состоявшимися, форма проведения торгов предполагала повышение цены, покупателями предложена цена значительно выше начальной продажной цены, судебная коллегия не усматривает оснований для изменения положения в части начальной продажной цены.

Проанализировав представленное в материалы дела положение, суд апелляционной инстанции установил, что предложенный порядок продажи имущества не противоречит

положениям Закона о банкротстве и по существу соответствует целям процедуры реализации имущества, направленным на реализацию конкурсной массы и последующее удовлетворение требований кредиторов.

Согласно статьям 2, 126, 129, 139, 213.26 Закона о банкротстве основной задачей процедуры реализации имущества является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Законный интерес кредиторов, состоит в получении удовлетворения своих требований за счет конкурсной массы должника в максимально короткие сроки; в свою очередь конкурсная масса должника как совокупность подлежащих распределению с учетом правил очередности и пропорциональности денежных средств подлежит формированию за счет осуществляемых финансовым управляющим мероприятий процедуры реализации имущества, в том числе за счет реализации принадлежащего должнику имущества в порядке, установленном статьями 111, 138, 139, 213.26 Закона о банкротстве.

Порядок и условия проведения торгов должны соответствовать целям процедуры реализации имущества гражданина, принципам добросовестности и разумности, способствовать продаже имущества должника по наиболее высокой стоимости.

Поскольку представленный в материалы дела текст Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника соответствует нормам статей 110, 111, 139, 213.26 Закона о банкротстве, суд апелляционной инстанции полагает возможным утвердить положение о реализации имущества в предложенной финансовым управляющим редакции.

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

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 26.05.2025 по делу № А32-36857/2022 отменить.

Утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Гилевич Л.П. – земельных участков кадастровые номера – 23:49:0302001:1071; 23:49:0306001:238; 23:49:0306004:20 в редакции, представленной финансовым управляющим.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в месячный срок в порядке, определенном статьей 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий	Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 11.02.2025 7:41:19 Кому выдана Шимбарева Наталья Валерьевна	Н.В. Шимбарева
Судьи	Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 02.12.2024 5:46:30 Кому выдана Чесноков Сергей Сергеевич	Я.А. Демина
	Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 29.07.2025 4:42:12 Кому выдана Демина Яна Александровна	С.С. Чесноков