

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва
27 января 2023 года

Дело № А40- 120407/20-8-186 «Ф»

Резолютивная часть определения объявлена 18 января 2023 года
Определение в полном объеме изготовлено 27 января 2023 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Чернухина В.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Фунтовым Д.А. рассмотрев ходатайство финансового управляющего Железинского А.А. об утверждении положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника, не являющегося предметом залога по делу о признании несостоятельным (банкротом) Караханова Сергея Тиграновича (01.06.1971 года рождения, место рождения: гор. Москва, ИНН 770203177800; адрес: 121108, г. Москва, ул. Герасима Курина, д. 44, корп. 1, кв. 273), при участии в обособленном споре Карахановой Анны Федоровны в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора в судебное заседание явились:
согласно протоколу судебного заседания

Установил: Решением Арбитражного суд города Москвы от 15.10.2021 Караханов Сергей Тигранович (01.06.1971 года рождения, место рождения: гор. Москва) признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утверждена Спирина Ксения Олеговна.

Определением Арбитражного суд города Москвы от 17.03.2022 Спирина Ксения Олеговна освобождена от исполнения обязанностей финансового управляющего в деле о банкротстве Караханова Сергея Тиграновича, финансовым управляющим утвержден Железинский Александр Александрович.

12.09.2022 (согласно штампу канцелярии суда) в Арбитражный суд города Москвы поступило ходатайство финансового управляющего Железинского А.А. об утверждении положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника, не являющегося предметом залога.

Определением суда от 20.10.2022 к участию в обособленном споре привлечена Караханова Анна Федоровна в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению ходатайство финансового управляющего Железинского А.А. об утверждении положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника, не являющегося предметом залога.

Финансовый управляющий в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен надлежащим образом.

Судебное заседание проведено в порядке ст. 123, 156 АПК РФ.

Через канцелярию суда от финансового управляющего поступило ходатайство об уточнении положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества Караханова Сергея Тиграновича, не являющегося предметом залога, в рамках процедуры реализации имущества гражданина по делу № А40-120407/2020.

Через канцелярию суда от Карахановой А.Ф. поступил отчет № 2212/872 об определении рыночной стоимости имущества.

Должник по ходатайству финансового управляющего возражал, просил утвердить положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества Караханова Сергея Тиграновича с учетом его возражений.

Караханова Анна Федоровна по ходатайству финансового управляющего возражала, просила исключить из положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества Караханова Сергея Тиграновича принадлежащие ей 1\2 долей в праве общей долевой собственности на имущество.

Представитель кредитора поддержал ходатайство финансового управляющего.

Судом ходатайство об уточнении заявленных требований рассмотрено и удовлетворено в порядке ст. 49 АПК РФ.

Документы приобщены к материалам дела в порядке ст.ст. 41, 66 АПК РФ.

Рассмотрев ходатайство финансового управляющего Железинского А.А. об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, суд считает, что оно подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение.

Согласно п.1 ст. 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 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон 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 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение суда.

Положением о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Караханова Сергея Тиграновича установлено следующее.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов.

1.2. Настоящий Раздел Положения определяет порядок и условия проведения торгов по реализации имущества Караханова Сергея Тиграновича (01.06.1971г.р., место рождения: гор. Москва, ИНН 770203177800; адрес: 121108, г. Москва, ул. Герасима Курина, д. 44, корп. 1, кв. 273).

1.3. Реализация имущества осуществляется в соответствии с настоящим Положением, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом особенностей, установленных Приказом Минэкономразвития РФ от 23 июля 2015 года № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и иными нормативно-правовыми актами, регулируемыми правоотношения в сфере несостоятельности» (банкротства).

1.4. В соответствии с п. 17 ст. 20.6 ФЗ № 127 «о несостоятельности (банкротстве)» сумма процентов по вознаграждению финансового управляющего в случае введения процедуры реализации имущества гражданина составляет семь процентов размера выручки от реализации имущества гражданина и денежных средств, поступивших в результате взыскания дебиторской задолженности, а также в результате применения последствий недействительности сделок. Данные проценты уплачиваются финансовому управляющему после завершения расчетов с кредиторами.

2. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

2.1. В соответствии с законодательством Российской Федерации оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу 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.

2.2. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения

2.3. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия продажи следующего имущества должника:

№ лота	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Начальная цена продажи, рублей (без НДС)
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:12:0080116:29, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, 600м. восточнее д. Грибки, уч-к 11, площадь: 1500, вид права: принадлежащий Караханову Сергею Тиграновичу и Карахановой Анне Федоровне по 1/2 (одной второй) доли каждому. На указанном земельном участке расположен незарегистрированный в установленном законом порядке объект недвижимого имущества (фундамент)	12 765 000
2	Земельный участок, кадастровый номер: 50:30:0030304:39, вид	1 500 000

	разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения сельскохозяйственного производства, местоположение: обл. Московская, р-н Егорьевский, вблизи д. Пановская, площадь: 4900, вид права: принадлежащий Караханову Сергею Тиграновичу и Карахановой Анне Федоровне по 1/2 (одной второй) доли каждому.	
3	Земельный участок, кадастровый номер: 50:30:0030304:402, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения сельскохозяйственного производства, местоположение: обл. Московская, р-н Егорьевский, вблизи д. Пановская, площадь: 4900, вид права: принадлежащий Караханову Сергею Тиграновичу и Карахановой Анне Федоровне по 1/2 (одной второй) доли каждому.	1 500 000
4	Земельный участок, кадастровый номер: 50:30:0030304:422, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения сельскохозяйственного производства, местоположение: обл. Московская, р-н Егорьевский, площадь: 4900 +/-49, вид права, доля в праве: принадлежащий Караханову Сергею Тиграновичу и Карахановой Анне Федоровне по 1/2 (одной второй) доли каждому. На указанных земельных участках расположены незарегистрированные в установленном законом порядке объекты недвижимого имущества	2 000 000
5	Земельный участок, кадастровый номер: 69:12:0120701:44, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Тверская область, р-н. Кашинский, с/п. Карабузинское, д. Данилково, площадь: 1500 +/- 27, вид права: принадлежащий Караханову Сергею Тиграновичу и Карахановой Анне Федоровне по 1/2 (одной второй) доли каждому. Земельный участок, кадастровый номер: 69:12:0120701:45, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Тверская область, р-н. Кашинский, с/п. Карабузинское, д. Данилково, площадь: 1500 +/- 27, вид права, доля в праве: принадлежащий Караханову Сергею Тиграновичу и Карахановой Анне Федоровне по 1/2 (одной второй) доли каждому. Земельный участок, кадастровый номер: 69:12:0120701:43, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Тверская область, р-н. Кашинский, с/п. Карабузинское, д. Данилково, площадь: 1500 +/- 27, вид права: принадлежащий Караханову Сергею Тиграновичу и Карахановой Анне Федоровне по 1/2 (одной второй) доли каждому. На указанных земельных участках расположены незарегистрированные в установленном законом порядке объекты недвижимого имущества	3 285 000
6	Прицеп TABBERT BARONESSE 710 (Вагон-Дом Передвижной), 1992 года выпуска. VIN WTA710340NF012075. Принадлежащий Караханову Сергею Тиграновичу	520 000

2.4. Имущество продается посредством проведения торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

2.5. Ознакомление с имуществом производится по адресу:

- обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, 600м. восточнее д. Грибки, уч-к 11;
- обл. Московская, р-н Егорьевский, вблизи д. Пановская;
- Тверская область, р-н. Кашинский, с/п. Карабузинское, д. Данилково, с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок по предварительной записи по телефону: +79500085757.

2.6. Торги являются открытыми по составу участников.

2.7. Организатором торгов по продаже имущества Должника является финансовый управляющий Караханова С.Т. Железинский Александр Александрович (ИНН 645503795643, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих -13643, адрес для корреспонденции: 199004, г. Санкт-Петербург, а/я 88), член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» (ИНН 7825489593, адрес: 198095, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 51, литер А, пом. 2-Н, № 436; почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 1/3, подъезд 6).

2.8. Торги по продаже имущества Должника проводятся на электронной торговой площадке Электронная торговая площадка Регион (gloriaservice.ru), размещенной в сети

Интернет по адресу: www.gloriaservice.ru, которая соответствует требованиям к электронным площадкам и операторам электронных площадок, утвержденным Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. №495.

2.9. Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и размещено на торговой площадке Электронная торговая площадка Регион (gloriaservice.ru). С целью оптимизации расходования денежных средств сообщение о предстоящих торгах не публикуется в газете «Коммерсант» и местном печатном органе по месту нахождения должника. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

2.10. Размер задатка для участия в торгах - 20 (двадцать) процентов от начальной цены продажи имущества.

«Шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в размере 5 (Пять) процентов от начальной продажной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

2.11. Продажа Имущества на повторных торгах, посредством публичного предложения -осуществляется в соответствии со ст. ст. 110, 111, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.12. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены продажи лота, установленной на первоначальных торгах.

2.13. Продажа Имущества посредством торгов в форме публичного предложения осуществляется с учетом следующих условий;

- начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене на повторных торгах;
- величина снижения начальной цены продажи Имущества (шаг снижения) - 10 (Десять) процентов от начальной продажной цены на повторных торгах;
- срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, - 5 (пять) календарных дней;
- минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения составляет 50 (Пятьдесят) процентов от начальной цены имущества, определенной для повторных торгов;
- минимальная цена действует 5 (пять) календарных дней;
- размер задатка - 20 (двадцать) процентов от цены продажи имущества в конкретном периоде торгов в форме публичного предложения.

2.14. Задаток для участия в торгах по продаже вышеописанного имущества перечисляется в установленном настоящим положением процентном выражении по реквизитам должника Караханова Сергея Тиграновича, указанным в договоре о задатке.

2.15. В течение 5 дней с даты утверждения протокола о результатах торгов финансовый управляющий направляет сособственникам предложение заключить договор купли-продажи имущества по цене, предложенной победителем торгов, с приложением проекта данного договора.

В случае, если договор купли-продажи заключен с сособственником имущества, задаток возвращается победителю торгов в течении 5 рабочих дней.

В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение месяца с даты получения им предложения приобрести имущество должника, договор купли-продажи заключается с победителем торгов или единственным участником.

Договор купли-продажи имущества с победителем должен быть заключен в течение 5 дней с даты получения предложения о заключении данного договора.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение 5 дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

При этом, прежде чем направить предложение каждому из участников торгов (первому, второму и последующим,) организатор торгов обязан предварительно направить предложение приобрести имущества сособственникам.

2.16. С даты поступления денежных средств на банковский счет Должника торги по продаже имущества посредством публичного предложения подлежат завершению.

2.17. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Победителю торгов задаток засчитывается в сумму оплаты по договору купли-продажи имущества. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора в течение 5 (пяти) дней, с даты получения им предложения от финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается.

2.18. Оформление права собственности на имущество и его передача осуществляются после его полной оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества. Расходы, связанные с регистрацией права собственности, возлагаются на покупателя.

2.19. В случае если имущество не будет продано по минимальной цене в порядке, установленным настоящим Положением, дальнейшие условия продажи имущества дополнительно определяются финансовым управляющим Караханова Сергея Тиграновича, в том числе посредством прямой продажи (заключения договора купли-продажи имущества без проведения торгов) по цене, определенной на основании информационного письма оценщика.

2.20. В соответствии со ст. 20.6 ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» размер вознаграждения финансового управляющего Железинского А.А. за процедуру реализации имущества составляет 7% от цены реализованного имущества. Сумма процентов подлежит выплате финансовому управляющему после реализации имущества должника.

Представленное в материалы дела Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина соответствует правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

Возражая против удовлетворения заявления финансового управляющего, Караханов Сергей Тигранович и Караханова Анна Федоровна просят исключить из Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества Караханова Сергея Тиграновича принадлежащее Карахановой А.Ф. ½ долей в праве общей долевой собственности на имущество.

Обосновывая свою позицию по настоящему обособленному спору, Караханов Сергей Тигранович и Караханова Анна Федоровна указали, что решениями судов общей юрисдикции был произведен раздел спорного имущества бывших супругов, за Карахановой А. Ф. признано право собственности на 1/2 доли в праве общей собственности на имущество, включенное в Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества Караханова Сергея Тиграновича.

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

Как разъяснено в [пункте 7](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 48 от 25.12.18 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан", 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](#) СК РФ).

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 ГПК РФ). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

При рассмотрении дел о банкротстве судам следует учитывать, что супруг должника подлежит привлечению к участию в обособленных спорах, в рамках которых разрешаются вопросы, связанные с реализацией их общего имущества.

Обращение взыскания на имущество, принадлежащее на праве общей собственности гражданину-должнику и иным лицам, не являющимся супругом (бывшим супругом) должника, в процедурах банкротства производится в соответствии с общими положениями пункта 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве, без учета особенностей, установленных пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Как указал Арбитражный суд Московского округа в Постановлении от 16 мая 2022 года по делу N А40-147575/2020, положения части 2 статьи 7 постановления Пленума ВС РФ N 48 от 25.12.18 не препятствуют рассмотрению спора по существу, поскольку предметом спора является утверждение положения о порядке, об условиях и сроках продажи имущества гражданина-должника, вопрос о реализации относится к компетенции финансового управляющего.

Ссылка заявителей на то, что произведен раздел имущества не влияет на утверждение судом Положения о продаже имущества должника, поскольку общее имущество супругов, подлежит реализации в деле о банкротстве в порядке статьи 213.26 Закона о банкротстве, а денежная сумма, полученная от реализации имущества, поступает на счет, с которого супругу должника впоследствии производится выплата денежной суммы, соответствующей размеру его доли на дату выплаты.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве утверждаемое судом положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112 и 139 Закона о банкротстве. Из данных статей следует, что продажа имущества должника, как правило, осуществляется путем последовательного проведения первоначальных и повторных открытых торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения до выявления победителя, предложившего наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Экспертная оценка рыночной стоимости продаваемого имущества учитывается при определении начальной цены продажи. 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.

Специальных норм, регулирующих особенности обращения взыскания на долю должника-банкрота в праве общей собственности на нежилое помещение, в законодательстве о банкротстве и иных специальных законах, регулирующих оборот недвижимости, не имеется. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (пункт 6 статьи 69) по данному вопросу отсылает к федеральным законам.

В силу пункта 2 статьи 244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Карахановым С.Т и Карахановой А.Ф не учтено, что право общей долевой собственности супругов на спорное имущество не прекращено, согласно представленным в материалы дела доказательствам определены исключительно доли в праве на названное имущество, раздел общего имущества супругов с выделом в натуре

имущества, причитающегося на долю каждого из супругов, в установленном законом (судебном) порядке не произведен.

В связи с изложенным, нельзя признать обоснованными выводы, приведенные в качестве возражений на заявление финансового управляющего о том, что имущество, находящееся в собственности супруги должника и приобретенное супругами в период брака, не является общим имуществом и не подлежит реализации в рамках дела о банкротстве Караханова Сергея Тиграновича.

При таких обстоятельствах суд не находит оснований для исключения из Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества Караханова Сергея Тиграновича принадлежащее Карахановой А.Ф. ½ долей в праве общей долевой собственности на имущество.

Кроме того, должник и третье лицо возражали против оценки, проведенной финансовым управляющим, заявили о проведении оценки рыночной стоимости ½ доли имущества должника.

Вместе с тем возражения должника и третьего лица сводятся к несогласию с начальной продажной ценой имущества должника. Учитывая незначительную разницу в начальной продажной цене имущества должника, суд не находит оснований для отказа в удовлетворении заявленного ходатайства по данному основанию.

Более того, установление начальной цены имущества в соответствии с отчетом об оценке не препятствует его продаже по более высокой цене, поскольку цена имущества в силу [статьи 110](#) Закона о банкротстве формируется по результатам торгов в зависимости от спроса потенциальных покупателей на реализуемое имущество.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 32, 60, 110, 111, 112, 138, 139, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 13, 176, 184, 185, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Караханова Сергея Тиграновича, не являющегося предметом залога, в рамках процедуры реализации имущества гражданина по делу № А40-120407/2020 на условиях, представленных финансовым управляющим.

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

Судья

В.А. Чернухин