



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6  
<http://www.spb.arbitr.ru>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
**23 июня 2025 года**

*Дело № А56-53368/2021/полож. +разн.*

*Резолютивная часть определения оглашена 05 июня 2025 года.*  
*Полный текст определения изготовлен 23 июня 2025 года.*

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Володкиной А.И.,**  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Куприковой Д.О.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании  
- заявление финансового управляющего Дмитриева Антона Викторовича об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, порядка предоставления должнику замещающего жилья,  
- заявление Рязанова Павла Владиславовича о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Рязанова Павла Владиславовича (ИНН 781407561883),

при участии:  
финансового управляющего Дмитриева А.В., по паспорту, лично,  
от должника – Цудинович В.О., доверенность от 03.10.2024,  
от АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) – Костина Е.В., доверенность от 23.12.2024,  
иные лица, участвующие в деле, не явились (извещены),

### **у с т а н о в и л :**

Акционерный коммерческий банк «ПЕРЕСВЕТ» (публичное акционерное общество) (далее - АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО), Банк, кредитор-заявитель) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее – арбитражный суд) с заявлением о признании индивидуального предпринимателя Рязанова Павла Владиславовича (далее – должник, ИП Рязанов П.В.) несостоятельным (банкротом).

Решением арбитражного суда от 01.11.2021 ИП Рязанов П.В. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утвержден Дмитриев Антон Викторович (далее – Дмитриев А.В.).

Публикация указанных сведений осуществлена в газете "Коммерсантъ" № 206 (7168) 13.11.2021.

13.03.2025 (зарегистрировано в АИС «Судопроизводство» 21.03.2025) финансовый управляющий Дмитриев А.В. обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника – квартира с кадастровым номером 78:10:0554604:2196, общей площадью 86,1 кв.м., расположенная по

адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тимуровская, д.23, корп.1, литера А., кв.75 (далее – Квартира), порядка предоставления должнику замещающего жилья.

18.03.2025 (зарегистрировано в АИС «Судопроизводство» 24.03.2025) Рязанов П.Б. обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий, в котором просил:

1. разрешить разногласия между Рязановым П.Б., конкурным кредитором АКБ «Пересвет» (ПАО) и финансовым управляющим Дмитриевым А.В. относительно порядка и условий реализации имущества должника и предоставления замещающего жилья;

2. утвердить Положение о порядке продажи имущества Рязанова П.В. в редакции, предложенной Рязановым П.В.

Определением арбитражного суда от 28.03.2025 применительно к положениям пункта 2 статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) объединены в одно производство для совместного рассмотрения заявление финансового управляющего Дмитриева А.В. об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, порядка предоставления должнику замещающего жилья и заявление Рязанова П.В. о разрешении разногласий относительно вышеуказанного Положения с присвоением единого номера обособленного спора №А56-53368/2021/полож.+разн.; судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявлений назначено на 24.04.2025.

Представитель должника в судебное заседание 24.04.2025 явилась, дала пояснения по существу заявления о разрешении разногласий, просила утвердить положение в редакции, предложенной должником, просила дополнить пункты 18 и 19 Положения.

Финансовый управляющий в судебное заседание явился, дал пояснения по существу заявления об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, порядка предоставления должнику замещающего жилья; финансовый управляющий возражал против удовлетворения заявления должника.

Представитель Банка участвовал в судебном заседании путем использования системы веб-конференции, возражал против удовлетворения заявления должника, дал пояснения.

Определением арбитражного суда от 24.04.2025 судебное заседание отложено на 05.06.2025; суд обязал ПАО АКБ «ПЕРЕСВЕТ» представить обоснование начальной цены в отношении Квартиры, а также истребовал в ГКУ Жилищное Агентство Калининского района справку о регистрации (по форме №9) в отношении Квартиры.

16.05.2025 в материалы дела поступил ответ на запрос из ГКУ Жилищное Агентство Калининского района – справка о регистрации №12346047 от 06.05.2025 в отношении квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тимуровская, д.23, корп.1, литера А., кв.75.

03.06.2025 в материалы дела поступили письменные пояснения Банка.

Финансовый управляющий в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения заявления должника, просил утвердить Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника в редакции, предложенной залоговым кредитором.

Представитель Банка в судебное заседание явился, указал, что оценка имущества производилась путем анализа объявлений о продаже схожих объектов недвижимости, размещенных в открытом доступе.

Кредитор также указал, что должником не доказана необходимость приобретения замещающего жилья в пределах определенного района (районов) города Санкт-Петербурга; площадь замещающего жилья необходимо рассчитывать исходя из того, что должник проживает один, его бывшая супруга и дочь постоянно проживают в городе Москве.

Кредитор обращал внимание суда, что цель процедуры банкротства – соразмерное удовлетворение требований кредиторов, поэтому продажа квартиры должника в любом случае является целесообразной, даже несмотря на размер требований, включенных в

реестр, и сумму, которая останется после приобретения должнику замещающего жилья, погашения текущих расходов финансового управляющего и выплаты ему вознаграждения; Банк сможет получить частичное удовлетворения своих требований.

Также представитель Банка отметил, что должником допущены неточности в тексте Положения, а также неправильно произведен расчет суммы вознаграждения финансового управляющего, что влияет на расчет суммы, которая будет включена в конкурсную массу.

Иные лица, участвующие в деле и процессе, в судебное заседание не явились, не сообщили причину неявки и не ходатайствовали об отложении рассмотрения дела; с учетом указанных обстоятельств и на основании статьи 156 АПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Суд, исследовав материалы настоящего обособленного спора, заслушав объяснения участвующих в деле лиц, пришел к следующим выводам.

Согласно статье 223 АПК РФ, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 данной статьи.

Пунктом 3 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) установлено, что имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства, в том числе о разногласиях, возникших между арбитражным управляющим, кредиторами и (или) должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов, жалобы на действия (бездействие) арбитражных управляющих, на решения собрания или комитета кредиторов, иные обособленные споры по заявлениям лиц, участвующих в деле о банкротстве и в арбитражном процессе по делу о банкротстве, рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. По результатам рассмотрения обособленных споров арбитражный суд выносит определение, которое может быть обжаловано.

Финансовый управляющий, обращаясь с заявлением об утверждении Положения о порядке, сроках и об условиях реализации имущества должника, просил утвердить Положение в редакции, утвержденной собранием кредиторов. В частности, разделы 18 и 19 изложены в следующей редакции:

1) **«18. Оформление договора купли-продажи имущества»**

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

1. сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;

2. цена продажи имущества;

3. порядок и срок передачи имущества покупателю;

4. сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

5. иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Передача имущества финансовым управляющим осуществляется не ранее государственной регистрации права собственности должника на замещающее жилье в порядке п.19 настоящего положения. Передача имущества финансовым управляющим и

принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Передача имущества возможна после регистрации перехода права собственности на имущество. Регистрация перехода права собственности невозможна до приобретения в собственность должника замещающего жилья в порядке п.19 настоящего положения.

Соответствующие условия о порядке передачи и регистрации права собственности на имущество подлежат включению в договор купли-продажи имущества должника.»

**2) «19. Порядок приобретения замещающего жилья и требования к его характеристикам**

Квартира 86.1 кв. м. по адресу Санкт-Петербург, ул. Тимуровская, д. 23, корп. 1, литера. А, кв. 75, кадастровый номер 78:10:0554601:1608 является для гражданина-должника единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Исполнительский иммунитет в отношении единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, не обремененного ипотекой, действует и в ситуации банкротства должника (пункт 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве, абзац второй части 1 статьи 446 ГПК РФ).

Финансовый управляющий приобретает в собственность должника замещающее жилье за счет выручки от продажи имущества должника (квартиры), подлежащего продаже в соответствии с настоящим положением.

Требования к жилому помещению: квартира площадью не менее 33 кв.м, адрес местонахождения: г. Санкт-Петербург.

Финансовый управляющий вправе прекратить торги по продаже имущества должника по настоящему положению при падении цены ниже той, при которой не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья).».

Должник в свою очередь обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий относительно порядка и условий реализации имущества должника и предоставления замещающего жилья.

В обоснование заявления должник указал, что утвержденное собранием кредиторов Положение о порядке и условиях реализации имущества должника и порядок представления должнику замещающего жилья затрагивают права Рязанова П.В. и членов его семьи. В частности, как указал должник:

- 1) раздел 18 и 19 Положения нарушают законные интересы должника;
- 2) при утверждении Положения не учтена экономическая целесообразность реализации квартиры.

Должник указал, что в целях обеспечения его права и членов его семьи на жилище, условия сделок купли-продажи должны быть сформулированы таким образом, чтобы право собственности должника на имеющееся у него жилое помещение прекращалось не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.

По мнению должника, раздел 18, изложенный в редакции собрания кредиторов, может привести к нарушению конституционного права на жилье в результате недобросовестных действий продавца замещающего жилья; в случае сохранения раздела 18 Положения в утвержденной собранием кредиторов редакции может привести к ситуации, когда финансовый управляющий обязан будет передать спорную квартиру победителю торгов, но при этом должник по обстоятельствам, не зависящим от него, не примет замещающее жилье по акту приема-передачи, то есть будет нарушена конституционная гарантия на жилье.

Должник предлагает изложить раздел 18 Положения в следующей редакции:

«Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

1. сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества,
2. цена продажи имущества;
3. порядок и срок передачи имущества покупателю;
4. сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества,

в том числе публичного сервитута;

5. иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Передача имущества финансовым управляющим осуществляется не ранее государственной регистрации права собственности должника на замещающее жилье в порядке п.19 настоящего положения и его передачи должнику по акту приема-передачи.

Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проживание Должника и членов его семьи сохраняется вплоть до момента государственной регистрации права собственности должника на замещающее жилье и получение его по акту приема-передачи.

Передача имущества победителю торгов возможна в течение 5 рабочих дней после передачи должнику замещающего жилья по акту приема-передачи. Регистрация перехода права собственности и передача по передаточному акту невозможна до приобретения в собственность должника замещающего жилья в порядке п.19 настоящего положения.

Соответствующие условия о порядке передачи и регистрации права собственности на имущество подлежат включению в договор купли-продажи имущества должника.».

Должник также указывал, что в утвержденном собранием кредиторов Положении отсутствуют критерии замещающего жилья, что может привести к приобретению самого дешевого замещающего жилья с определенными недостатками и отдаленностью от привычного района проживания должника. Такая неопределенность, по мнению должника, приведет к нарушению прав и законных интересов Рязанова П.В. и его несовершеннолетнего ребенка.

В частности Рязанов П.В. обращал внимание суда, что у должника и Рязановой Е.С. имеется несовершеннолетний ребенок – Рязанова К.П., которая, несмотря на развод родителей, будет продолжать приезжать к отцу и на период каникул или в иные периоды, совместно проживать с отцом и проводить время с ним.

При разрешении вопроса о предоставлении замещающего жилья, по мнению должника, следует учитывать состав семьи должника, а именно сам должник и его несовершеннолетняя дочь, в связи, с чем размер замещающего жилья должен быть не менее 36 квадратных метров.

Должник обращал внимание суда, что несовершеннолетней дочери должника 15 лет, то есть она находится в подростковом возрасте, и ее проживание с отцом в одной комнате не будет соответствовать социальным требованиям, то есть при приобретении замещающего жилья необходимо учитывать не только площадь замещающего жилья, но и количество комнат.

Также должник полагает, что условие о приобретении замещающего жилья в пределах города Санкт-Петербурга противоречит постановлению Конституционного суда Российской Федерации № 15-П от 26.04.2021, из положений которого следует, что ухудшение жилищных условий не может вынуждать должника помимо его воли к изменению поселения, то есть предоставление замещающего жилья должно происходить, как правило, в пределах того же населенного пункта (иное может быть обусловлено особенностями административно-территориального деления, например, существованием крупных городских агломераций (компактно расположенных населенных пунктов, связанных совместным использованием инфраструктурных объектов и объединенных интенсивными экономическими, в том числе трудовыми, и социальными связями)).

Следовательно, как считает должник, замещающее жилье должно находиться не только в пределах Санкт-Петербурга, но и в пределах Калининского района или смежных с ним: Выборгском, Приморском.

Должник указал, что длительное время проживает на территории Калининского района, у него сложился привычный образ жизни с учетом района проживания, на границе Выборгского и Приморского района проживет мама должника, которая является пенсионером и с учетом возраста требует определенной степени заботливости и участия в

ее жизни, работа должника располагается в Выборгском районе; приобретение замещающего жилья в иных районах вынудит должника изменить привычный образ жизни, приведет к необходимости тратить больше времени на дорогу между замещающим жильем и работой, что также может привести к увеличению транспортных расходов.

В заявлении должник отметил, что приобретаемое замещающее жилье должно быть пригодным для проживания должника и его несовершеннолетней дочери, а именно: наличие проведенных отделочных работ, установленных систем водоснабжения, отопления, энергоснабжения, в том числе, должно быть установлено санитарно-техническое оборудование, свободно от обременений, в том числе обременений в виде зарегистрированных лиц и лиц, имеющих право пользования жилым помещением; так как доход, получаемый должником, направляется в конкурсную массу, у должника отсутствуют денежные средства на проведение ремонта или замену коммуникаций, замещающее жилье должно иметь ремонт, который позволит беспрепятственно в нем проживать.

Кроме того, должник считает, что необходимо разрешить вопрос переезда; в связи с тем, что должник имеет в своем распоряжении денежные средства в объеме, выделяемом финансовым управляющим, то, по мнению должника, следует учитывать, что получаемых денежных средств недостаточно для организации переезда и перевозки имеющегося у Рязанова П.В. имущества.

Должник просит добавить в Положение условие о максимальной стоимости жилья и возможного согласования замещающего жилья с Должником.

Должник указал на необходимость установления максимального размера денежных средств, в пределах которого может быть приобретено замещающее жилье - в размере, не превышающем 11 000 000 рублей.

Должник предлагает изложить раздел 19 Положения в следующей редакции:

«Квартира 86.1 кв. м. по адресу Санкт-Петербург, ул. Тимуровская, д. 23, корп. 1, литера. А, кв. 75, кадастровый номер 78:10:0554601:1608 является для гражданина-должника единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Исполнительский иммунитет в отношении единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, не обремененного ипотекой, действует и в ситуации банкротства должника (пункт 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве, абзац второй части 1 статьи 446 ГПК РФ).

Финансовый управляющий приобретает в собственность должника замещающее жилье за счет выручки от продажи имущества должника (квартиры), подлежащего продаже в соответствии с настоящим положением.

Требования к жилому помещению:

- Площадь: не менее 36 кв.м., общей площади жилого помещения на семью из двух человек либо 18 кв.м. на каждого члена семьи;

- Предоставить замещающее жилье в пределах Калининского, Приморского, Выборгского районов Санкт-Петербурга;

- Максимальный размер денежной суммы, в пределах которой может быть приобретено замещающее жилье - в размере, не превышающем 11 000 000 рублей;

- Замещающее жилье должно быть пригодно для проживания с детьми: наличие проведенных отделочных работ, установленных систем водоснабжения, отопления, энергоснабжения, в том числе, с установленным санитарно-техническим оборудованием, свободно от обременений, в том числе обременений в виде зарегистрированных лиц и лиц, имеющих право пользования жилым помещением;

- Выбор замещающего жилья должен быть согласован финансовым управляющим с Рязановым Павлом Владиславовичем, в случае отсутствия предложений или отказа, Рязановым Павлом Владиславовичем может быть предложен свой вариант замещающего жилья в пределах установленной максимальной стоимости вне зависимости от его местонахождения;

- Приобретение замещающего жилья осуществляется за счет выручки от продажи квартиры 75, расположенной в доме 23, корпус 1 литер А по улице Тимуровская в Санкт-Петербурге;

- Право собственности на квартиру 75, расположенную в доме 23, корпус 1 литер А по улице Тимуровская в Санкт-Петербурге прекращается не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье и передачи его должнику по акту приема-передачи;

- Проживание Должника и членов его семьи сохраняется вплоть до момента государственной регистрации права собственности должника на замещающее жилье и получение его по акту приема-передачи

- Приобретение замещающего жилья и регистрация права собственности на него должны быть осуществлены в срок, не позднее 30 дней с даты получения от победителя торгов, с которым заключен договор купли-продажи, полной оплаты цены имущества;

- Минимальная стоимость имущества при продаже посредством публичного предложения устанавливается в размере 13 005 000 рублей. Финансовый управляющий вправе прекратить торги по продаже имущества должника по настоящему положению при падении цены ниже той, при которой не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья).».

Также должник обращал внимание суда, что кредиторами и финансовым управляющим не обоснована экономическая целесообразность реализации имущества должника. Должник считает, что реализация квартиры не приведет к существенному погашению требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника.

В заявлении должник указал, что финансовым управляющим не представлено сведений о том, каким способом им определялась начальная стоимость квартиры, финансовый управляющий уклонился от проведения анализа целесообразности продажи квартиры и приобретения замещающего жилья, финансовый управляющий не установил стоимость приобретения замещающего жилья и погашения текущих расходов на проведение процедуры торгов, а также не установил, на сколько пополнится конкурсная масса и в каком размере требование кредитора будет погашено.

Должник считает, что стоимость Квартиры, определенная Банком, является завышенной.

Согласно произведенному должником расчету с использованием открытых источников, а именно сервиса «Авито», приемлемая рыночная стоимость Квартиры составляет 15 400 000 рублей, стоимость в 17 000 000 рублей отмечена как высокая, что, по мнению должника, приведет к отсутствию спроса, то есть намерено создается ситуация, при которой покупательская способность Квартиры на первичных торгах будет низкой или будет отсутствовать, что приведет к необходимости проведения повторных торгов со снижением стоимости Квартиры до 15 300 000 рублей, что уже соответствует рыночной стоимости.

Суд, изучив материалы дела, выслушав позиции лиц, участвующих в деле, считает, что Положение подлежит утверждению судом; заявление должника о разрешении разногласий подлежит удовлетворению частично.

Продажа имущества должника в процедуре банкротства является одним из важнейших мероприятий, по результатам которого происходит конвертация активов должника в денежные средства, за счет которых осуществляется соразмерное удовлетворении требований кредиторов. Таким образом, указанный этап процедуры реализации имущества направлен на достижение основных целей банкротства должника.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 03.09.2014 №301-ЭС14-769 по делу N А43-21911/2010, Законом о банкротстве (статьи 110, 111, 138, 139) предусмотрен механизм реализации имущества должника в условиях конкурсного производства, обеспечивающий максимально возможные конкурентные условия реализации имущества должника с целью получения максимальной выручки с целью удовлетворения требований кредиторов - реализация

имущества должника на открытых торгах с установлением начальной продажной цены исходя из отчета оценщика.

Реализация имущества в таких условиях, максимально направлена на получение реальной рыночной стоимости путем соблюдения условий отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции без какого-либо принуждения с целью получения разумного вознаграждения.

Законодательство о банкротстве, наделяя лиц, участвующих в деле, правом на подачу разногласий по вопросам реализации имущества должника, исходит из наличия у них правомерного интереса в сохранении (пополнении) конкурсной массы и, как следствие, необходимости предоставления им эффективного механизма защиты этой массы от необоснованной реализации имущества должника по заниженной цене и осуществления необоснованных расходов на реализацию имущества должника в связи с ее необоснованным завышением.

Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику. Установление более высокой (так же как и наиболее низкой) начальной цены не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества, и арбитражный суд, устанавливая начальную цену продажи имущества, исходит из совокупности представленных в материалы дела доказательств.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества на торгах, предложенных собранием кредиторов или арбитражным управляющим, 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, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

В данном случае надлежащие доказательства, свидетельствующие о том, что утвержденное собранием кредиторов Положение о продаже имущества должника может негативно повлиять на результаты торгов или не является в достаточной степени определенным, заявителем не представлены.

В рассматриваемой ситуации экономически невыгодна продажа имущества с ценой, предложенной должником, поскольку это приведет к нарушению прав кредитора.

Также не представлены доказательства того, что утвержденное собранием кредиторов Положение нарушает требования Закона о банкротстве или права и законные интересы должника и его кредиторов, в связи с чем, установление начальной цены на торгах в предложенной должником цены, неправомерно.

Установление справедливой первоначальной цены ведет к увеличению количества участников торгов и способствуют развитию конкуренции, является экономически целесообразным и может повлечь дополнительный спрос на имущество должника, а также вызвать интерес у более широкого круга потенциальных покупателей, что способствует развитию конкуренции и повышению цены продажи.

Таким образом, возражения должника относительно того, что имущество должно быть выставлено за меньшую стоимость, не отвечает интересам сторон спора.

Суд, изучив редакцию раздела 18 Положения, предложенную должником и утвержденную собранием кредиторов, не усмотрел противоречий и неточностей; необходимость дополнения данного раздела положениями, предложенными должником, отсутствует ввиду следующего.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество установлен Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором,

обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В соответствии с п. 2 ст. 14 Закона о регистрации договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества являются основанием для регистрации прав на недвижимость.

Пунктом 4 ст. 18 Закона о регистрации установлено, что к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются, следующие необходимые для государственной регистрации прав документы:

- 1) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);
- 2) документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 3) иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

При этом следует отметить, что по общему правилу на момент обращения за государственной регистрацией перехода прав на объект недвижимости на основании договора купли-продажи исполнение обязанности продавца по передаче объекта недвижимости в собственность покупателя должно подтверждаться актом приема-передачи (если договором или законом не установлено иное).

Если договором купли-продажи установлен иной порядок передачи продавцом покупателю объекта недвижимости (например, без составления передаточного акта или иного самостоятельного документа о передаче покупателю объекта недвижимости, регулируя данный вопрос непосредственно в договоре, либо если договором купли-продажи предусмотрено, что фактическая передача имущества покупателю будет осуществлена по акту приема-передачи по истечении определенного сторонами периода времени после государственной регистрации перехода права на данное имущество), акт приема-передачи на государственную регистрацию перехода прав на объект недвижимости, может не предоставляться.

Суд отмечает, что в Положении прямо указано, что регистрация перехода права собственности на Квартиру невозможна до приобретения в собственность должника замещающего жилья в порядке п.19 настоящего положения.

Положение предусматривает следующие этапы приобретения замещающего жилья и передачи Квартиры победителю торгов:

- 1) Финансовый управляющий заключает договор купли-продажи замещающего жилья, финансовым управляющим от лица должника подписывается акт приема-передачи замещающего жилья;
- 2) Замещающее жилье передается должнику в лице финансового управляющего на основании вышеуказанного акта приема-передачи, являющего неотъемлемой частью договора купли-продажи;
- 3) В Росреестре регистрируется право собственности должника на замещающее жилье на основании договора купли-продажи и акта приема-передачи недвижимости;
- 4) Только после регистрации права собственности должника на замещающее жилье спорная Квартира передается покупателю по передаточному акту.

Таким образом, порядок приобретения замещающего жилья не нарушает права должника на жилище, поскольку согласно условиям, отраженным в Положении, должник получит замещающее жилье до передачи Квартиры покупателю торгов; в свою очередь передача замещающего жилья должнику по акту приема-передачи законом не предусмотрена. Проживание должника предполагается до момента государственной регистрации права собственности должника на замещающее жилье.

Тем не менее, суд, изучив редакцию раздела 19 Положения, предложенную должником и утвержденную собранием кредиторов, находит его подлежащим дополнению частично.

При определении критерий и требований к замещающему жилью, необходимо учитывать нормы Закона о банкротстве, Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2021 №11- П (далее – постановление № 11-П), Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 №15- П (далее – постановление № 15-П), Закона субъекта Российской Федерации об определении норм предоставления и учетных норм площади жилого помещения.

Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации по применению института исполнительского иммунитета к единственному жилью заключаются в следующем:

- сами по себе правила об исполнительском иммунитете не исключают возможность ухудшения жилищных условий должника и членов его семьи;

- ухудшение жилищных условий не может вынуждать должника помимо его воли к изменению поселения, то есть предоставление замещающего жилья должно происходить, как правило, в пределах того же населенного пункта;

- отказ в применении исполнительского иммунитета не должен оставить должника и членов его семьи без жилища, пригодного для проживания, площадью по крайней мере не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма;

- отказ от исполнительского иммунитета должен иметь реальный экономический смысл как способ удовлетворения требований кредиторов, а не быть карательной санкцией за неисполненные долги или средством устрашения должника.

В соответствии со статьей 50 ЖК РФ норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов. Для отдельных категорий граждан законами субъектов РФ могут устанавливаться иные нормы предоставления и учетные нормы площади жилого помещения.

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга "О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге" от 30.06.2005 № 407-65 учетная норма площади жилого помещения на одного человека в Санкт-Петербурге составляет 9 кв.м. общей площади жилого помещения для проживающих в отдельных квартирах и жилых домах и 15 кв.м. общей площади жилого помещения для проживающих в коммунальных квартирах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона Санкт-Петербурга "О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге" от 30 июня 2005 года № 407-65 при предоставлении жилых помещений по договору социального найма минимальный размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (далее - норма предоставления площади жилого помещения), составляет:

18 квадратных метров на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек;  
33 квадратных метра для одиноко проживающего гражданина.

Как разъяснено в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника.

Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении.

В ходе слушания дела судом установлено, что дочь и бывшая супруга должника постоянно проживают в городе Москве, состоят на учете по месту жительства по адресу: г.Москва, ул. Беломорская, д.11, к.1, кв.25, с 19.03.2024; 19.03.2024 сняты с регистрационного учета по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тимуровская, д.23, корп.1, кв.75.

Таким образом, суд не усматривает основания для внесения изменения в раздел 19 в части определения площади замещающего жилья, поскольку расчет площади необходимо рассчитывать исходя из того, что должник проживает один. Довод должника о том, что несовершеннолетняя дочь будет приезжать к отцу на период каникул и в иные периоды, отклоняется судом, поскольку данное обстоятельство носит предположительный характер.

Кроме того, суд обращает внимание на то, что установленный в Положении размер замещающего жилья (не менее 33 кв.м.) при временном проживании дочери должника не приведет к его нуждаемости в улучшении жилищных условий с учетом установленной в Санкт-Петербурге учетной нормы (9 кв.м. общей площади на 1 человека).

Также, по мнению суда, определение в Положении конкретных районов города Санкт-Петербурга, в которых финансовому управляющему необходимо предоставить должнику замещающее жилье, прямо не предусмотрено нормами закона; в данном случае в качестве населенного пункта следует принимать во внимание территорию города Санкт-Петербурга.

Согласно позиции Конституционного суда, отраженной в Постановлении № 15-П, предоставление замещающего жилья должно происходить, как правило, в пределах того же населенного пункта (иное может быть обусловлено особенностями административно-территориального деления, например, существованием крупных городских агломераций (компактно расположенных населенных пунктов, связанных совместным использованием инфраструктурных объектов и объединенных интенсивными экономическими, в том числе трудовыми, и социальными связями)).

Суд отмечает, что в настоящем случае должником не доказана необходимость приобретения замещающего жилья в пределах Калининского, Приморского или Выборгского района Санкт-Петербурга; довод должника о необходимости ухода за пожилой матерью отклоняется судом ввиду отсутствия соответствующих доказательств в материалах дела. Довод должника об увеличении транспортных расходов в связи с нахождением работы в Выборгском районе также отвергается судом, поскольку носит предположительный характер.

Суд обращает внимание должника, что в рамках процедуры реализации имущества должника не исключается возможность ухудшения жилищных условий должника и членов его семьи, процедура банкротства в силу своих целей неизбежно влечет за собой изменение должником привычного образа жизни, перехода к более скромного образу жизни.

Предлагаемая максимальная стоимость замещающего жилья в размере 11 000 000 руб., по мнению суда, завышена, доказательств обратного должником не представлено. Представляя расчет стоимости замещающего жилья, должник исходил из того, что жилье будет находиться в одном из предложенных должником районов Санкт-

Петербурга, должник не представил варианты квартир, находящихся в иных районах города, что существенно влияет на стоимость замещающего жилья.

Предлагаемое должником условие о том, что вариант замещающего жилья должен быть согласован с должником, отклоняется судом, ввиду возможного злоупотребления правом должника; норма закона, предполагающая обязательное согласование варианта замещающего жилья с должником, отсутствует.

Условие о том, что приобретение замещающего жилья и регистрация права собственности на него должны быть осуществлены в срок, не позднее 30 дней с даты получения от победителя торгов, с которым заключен договор купли-продажи, полной оплаты цены имущества, не основано на нормах закона, не мотивировано должником и не подлежит включению в раздел 19 Положения; данное условие заведомо ограничивает возможности финансового управляющего в подборе замещающего жилья, поскольку он объективно не может повлиять на рынок недвижимости и действия продавцов.

Установление минимальной стоимости имущества при продаже посредством публичного предложения в размере 13 005 000 руб. суд считает нецелесообразным; должником не приведено доказательств того, что в случае реализации Квартиры за стоимость менее 13 005 000 руб. не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья).

Также, суд не усматривает оснований для включения в раздел 19 Положения условий о том, что замещающее жилье должно быть пригодно для проживания с детьми: наличие проведенных отделочных работ, установленных систем водоснабжения, отопления, энергоснабжения, в том числе, с установленным санитарно-техническим оборудованием. Суд принимает во внимание довод финансового управляющего о том, что указанные требования не являются конкретными, не содержат ссылок на нормативные акты, которыми установлены соответствующие критерии. Более того, суд ранее указал, что подбор замещающего жилья рассчитывается исходя из того, что должник постоянно проживает один, без детей.

Тем не менее, суд считает необходимым дополнить абзац четвертый пункта 19 следующим содержанием:

«..., является не признанным в установленном законом порядке непригодным для постоянного проживания, свободным от обременений, в т.ч. обременений в виде зарегистрированных лиц, имеющих право пользования жилым помещением.»

Указанное условие, по мнению суда, является существенным при выборе и приобретении замещающего жилья, поскольку обратное может привести к нарушению конституционного права должника на жилище ввиду недобросовестных действий продавца замещающего жилья; возможна ситуация, когда за должником будет зарегистрировано право собственности на замещающее жилье, но в силу обстоятельств, не зависящих от должника, должник не будет иметь возможности полноценно пользоваться жилым помещением.

Руководствуясь статьями 184, 185 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

#### **определил:**

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Рязанова Павла Владиславовича в редакции от 28.02.2025, утвержденной собранием кредиторов должника, дополнив абзац четвертый пункта 19 следующим содержанием:

«..., является не признанным в установленном законом порядке непригодным для постоянного проживания, свободным от обременений, в т.ч. обременений в виде зарегистрированных лиц, имеющих право пользования жилым помещением.»

В остальной части в удовлетворении заявления должника Рязанова Павла Владиславовича о разрешении разногласий - отказать.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его вынесения.

Судья

Володкина А.И.

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 11.04.2025 3:18:36  
Кому выдана Володкина Александра Ивановна