



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65, лит. А
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

17 октября 2025 года

Дело №А56-53368/2021/полож.+разн.

Резолютивная часть постановления объявлена 02 октября 2025 года

Постановление изготовлено в полном объеме 17 октября 2025 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

в составе:

председательствующего Серебровой А.Ю.

судей Слоневской А.Ю., Сотова И.В.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Дмитриевой Т.А.

при участии:

от АО «Пересвет» - представитель Костина Е.В. (по доверенности от 23.12.2024),

от Рязанова П.В. – представитель Цудинович В.О. (по доверенности от 03.10.2024),

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-19660/2025) Рязанова Павла Владиславовича на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2025 по делу № А56-53368/2021/полож.+разн. (судья Володкина А.И.), принятое по заявлению финансового управляющего Дмитриева Антона Викторовича об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, порядка предоставления должнику замещающего жилья и заявлению Рязанова Павла Владиславовича о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Рязанова Павла Владиславовича

об удовлетворении заявленных требований в части,

установил:

определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее - арбитражный суд, суд первой инстанции) заявление акционерного коммерческого банка «ПЕРЕСВЕТ» (публичное акционерное общество) (далее - Банк, кредитор) о признании несостоятельным (банкротом) индивидуального предпринимателя Рязанова Павла Владиславовича (далее - должник) принято к производству, возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве).

Решением арбитражного суда от 01.11.2021 Рязанов П.В. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Дмитриев Антон Викторович.

Публикация указанных сведений осуществлена в газете «Коммерсантъ» от 13.11.2021 №206 (7168).

Финансовый управляющий Дмитриев А.В. 13.03.2025 (зарегистрировано в АИС «Судопроизводство» 21.03.2025) обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника – квартиры с кадастровым номером 78:10:0554604:2196, общей площадью 86,1 кв.м., расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тимуровская, д. 23, корп. 1, литера А., кв. 75 (далее также – Квартира), порядка предоставления должнику замещающего жилья.

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

- разрешить разногласия между Рязановым П.Б., Банком и финансовым управляющим Дмитриевым А.В. относительно порядка и условий реализации имущества должника и предоставления замещающего жилья;
- утвердить Положение о порядке продажи имущества Рязанова П.В. в редакции, предложенной Рязановым П.В.

Определением арбитражного суда от 28.03.2025 на основании пункта 2 статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) 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 объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Определением арбитражного суда от 23.06.2025 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Рязанова П.В. в редакции от 28.02.2025, утвержденной собранием кредиторов должника, абзац четвертый пункта 19 которого дополнен 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 П.В. о разрешении разногласий отказано.

Не согласившись с определением суда первой инстанции, Рязанов П.В. обратился в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить обжалуемое определение и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных им требований в полном объеме.

В апелляционной жалобе Рязанов П.В. указывает, что судом первой инстанции не рассмотрен вопрос о целесообразности реализации единственного жилья должника, который также не выносился на обсуждение собрания кредиторов.

Податель жалобы полагает, что представленное финансовым управляющим Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника не подлежит утверждению без проведения судебной экспертизы для определения его рыночной стоимости.

Должник полагает, что судом первой инстанции необоснованно отклонен его довод о необходимости расположения замещающего жилья в пределах определенных административных районов Санкт-Петербурга, не учтена необходимость соблюдения гарантий сохранения достойного образа жизни должника и членов его семьи.

Также должник считает, что приобретение замещающего жилья на условиях, предусмотренных представленным финансовым управляющим Положением о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника не учитывает интересы несовершеннолетнего ребенка должника, поскольку отношения между родителем и ребенком не должны ставиться в зависимость от их постоянного совместного проживания.

По мнению апелланта, в Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника должны быть определены критерии, свидетельствующие о пригодности замещающего жилья для проживания, включая обеспеченность инженерными системами.

Банком в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд представлен отзыв на апелляционную жалобу с возражениями против ее удовлетворения.

В судебном заседании представитель Рязанова П.В. поддержал апелляционную жалобу.

Представитель Банка возражал против ее удовлетворения по основаниям, изложенным в отзыве.

Иные лица, участвующие в деле о несостоятельности (банкротстве), надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания в соответствии со статьей 123 АПК РФ, явку своих представителей в заседание суда апелляционной инстанции не обеспечили, в связи с чем на основании части 1 статьи 266, части 3 статьи 156 АПК РФ жалоба рассмотрена в отсутствие неявившихся участников процесса.

Проверив в порядке статей 266 – 272 АПК РФ законность и обоснованность определения суда первой инстанции, исследовав и оценив материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, проверив правильность применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права, суд апелляционной инстанции не установил оснований для отмены судебного акта, исходя из следующего.

Дела о банкротстве граждан рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, предусмотренными Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) (пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 32 Закона о банкротстве, часть 1 статьи 223 АПК РФ), который в системе правового регулирования несостоятельности (банкротства) участников гражданского (имущественного) оборота является специальным.

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 Закона 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 (далее - Положение), просил утвердить Положение в редакции, утвержденной собранием кредиторов. В частности, разделы 18 и 19 Положения изложены в следующей редакции:

«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 пункта 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 пункта 19 настоящего Положения.

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

19. Порядок приобретения замещающего жилья и требования к его характеристикам

Квартира площадью 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, поскольку полагает, что разделы 18 и 19 Положения нарушают законные интересы должника и членов его семьи, при утверждении Положения не учтена экономическая целесообразность реализации Квартиры.

Должник считает, 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.

Кроме того, должник полагает, что раздел 18 Положения, изложенный в редакции собрания кредиторов, может привести к нарушению конституционного права на жилье в результате недобросовестных действий продавца замещающего жилья, так как 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.

В этой связи должник предлагает изложить раздел 18 Положения в следующей редакции:

«18. 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 обременении 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 пункта 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 пункта 19 настоящего Положения.

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

Должник также указал, что в утвержденном собранием кредиторов Положении отсутствуют критерии замещающего жилья, что может привести к приобретению самого дешевого замещающего жилья с определенными недостатками и удаленностью от привычного района проживания должника. Такая неопределенность, по мнению должника, приведет к нарушению прав и законных интересов Рязанова П.В. и его несовершеннолетнего ребенка - Рязановой 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, который влияет как на размер замещающего жилья (не менее 36 квадратных метров), так и на количество комнат, поскольку проживание несовершеннолетней пятнадцатилетней дочери с отцом в одной комнате не будет соответствовать социальным требованиям.

Должник считает, что приобретаемое замещающее жилье должно быть пригодным для проживания, что подразумевает наличие отделочных работ и санитарно-технического оборудования, установленных систем водоснабжения, отопления, энергоснабжения, так как доход, получаемый должником, направляется в конкурсную массу, в связи с чем у должника отсутствуют денежные средства на проведение ремонта или замену коммуникаций.

Также должник полагает, что условие о приобретении замещающего жилья в пределах города Санкт-Петербурга противоречит правовой позиции, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 №15-П, согласно которой 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)).

В этой связи должник считает, что замещающее жилье должно находиться не только в пределах Санкт-Петербурга, но и в пределах Калининского района или смежных с ним районах: Выборгском, Приморском, поскольку сам должник длительное время проживает на территории Калининского района, работает на территории Выборгского района, на границе Выборгского и Приморского района проживает мать должника, являющаяся пенсионером и нуждающаяся с учетом возраста в помощи со стороны должника.

Кроме того, должник считает, что получаемых им от финансового управляющего денежных средств недостаточно для организации переезда и перевозки имеющегося у Рязанова П.В. имущества.

Должник просил добавить в Положение условие о максимальной стоимости жилья и возможного согласования замещающего жилья с должником, указал на необходимость установления максимального размера денежных средств, в пределах которого может быть приобретено замещающее жилье - в размере, не превышающем 11 000 000,00 руб.

В связи с изложенными обстоятельствами должник предлагает изложить раздел 19 Положения в следующей редакции:

«Квартира площадью 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 11 000 000,00 руб.;
- 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 П.В., в случае отсутствия предложений или отказа, Рязановым П.В. 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 13 005 000,00 руб.

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).».

Кроме того, должник ссылается на отсутствие экономической целесообразности реализации имущества должника, так как она не приведет к существенному погашению требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника.

Должник считает завышенной стоимость Квартиры, определенную Банком, ссылаясь на собственный расчет, произведенный с использованием открытых источников, а именно сервиса «Авито», согласно которому приемлемая рыночная стоимость Квартиры составляет 15 400 000,00 руб., тогда как стоимость в 17 000 000,00 руб. приведет к отсутствию спроса и необходимости проведения повторных торгов со снижением стоимости Квартиры до 15 300 000,00 руб., что уже соответствует рыночной стоимости.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 03.09.2014 №301-ЭС14-769 по делу №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.

Суд первой инстанции указал, что в данном случае надлежащие доказательства, свидетельствующие о том, что утвержденное собранием кредиторов Положение может негативно повлиять на результаты торгов или не является в достаточной степени определенным, должником не представлены.

Суд первой инстанции посчитал, что в рассматриваемой ситуации продажа имущества по предложенной должником цене является экономически невыгодной и приведет к нарушению прав кредитора.

Оценив редакцию раздела 18 Положения, предложенную должником и утвержденную собранием кредиторов, суд первой инстанции не усмотрел необходимости в дополнении данного раздела положениями, предложенными должником, поскольку Положением прямо предусмотрено, что регистрация перехода права собственности на Квартиру невозможна до приобретения в собственность должника замещающего жилья в порядке пункта 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, являющегося 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;

Только после регистрации права собственности должника на замещающее жилье спорная Квартира передается покупателю по передаточному акту.

Таким образом, по мнению суда первой инстанции, 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.

Изучив редакцию раздела 19 Положения, предложенную должником и утвержденную собранием кредиторов, суд первой инстанции пришел к следующим выводам.

Установив, что дочь и бывшая супруга должника постоянно проживают в городе Москве, с 19.03.2024 состоят на учете по месту жительства по адресу: г. Москва, ул. Беломорская, д. 11, к. 1, кв. 25, 19.03.2024 сняты с регистрационного учета по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Тимуровская, д. 23, корп. 1, кв. 75, суд первой инстанции не усмотрел оснований для внесения изменения в раздел 19 Положения в части определения площади замещающего жилья, поскольку исходил из необходимости расчета площади жилого помещения только для проживания самого должника, отклонив довод должника о предполагаемых приездах должника к отцу на период каникул и в иные периоды.

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.

Руководствуясь правовыми позициями, содержащимися в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 №15-П, суд первой инстанции отметил, что в настоящем случае должником не доказана необходимость приобретения замещающего жилья в пределах Калининского, Приморского или Выборгского района Санкт-Петербурга, указав, что в рамках процедуры реализации имущества должника не исключается возможность ухудшения жилищных условий должника и членов его семьи, так как процедура банкротства в силу своих целей неизбежно влечет за собой изменение должником привычного образа жизни.

Предлагаемую должником максимальную стоимость замещающего жилья в размере 11 000 000,00 руб. суд первой инстанции посчитал завышенной, так как должник не представил варианты стоимости квартир, находящихся в иных районах города, помимо предложенных должником, что существенно влияет на стоимость замещающего жилья.

Установление минимальной стоимости имущества при продаже посредством публичного предложения в размере 13 005 000 руб. суд первой инстанции также посчитал нецелесообразным, так как должником не приведено доказательств того,

что в случае реализации Квартиры по цене менее 13 005 000 руб. не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья).

Предложенные должником условия о согласовании с ним варианта замещающего жилья, регистрации права собственности должника на замещающее в срок не позднее 30 дней с даты получения от победителя торгов полной оплаты цены имущества, наличия в замещающем санитарно-технического оборудования, отделочных работ, установленных систем водоснабжения, отопления, энергоснабжения судом первой инстанции отклонены как не соответствующие (не предусмотренные) нормам действующего законодательства.

Вместе с тем, суд первой инстанции посчитал необходимым дополнить абзац четвертый пункта 19 Положения 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.».

По мнению суда первой инстанции, указанное условие 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.

Доводы апелланта об отсутствии экономической целесообразности реализации принадлежащего должнику единственного жилья подлежат отклонению, так как недостаточность конкурсной массы для полного удовлетворения требований кредиторов не свидетельствует о нецелесообразности реализации имущества, не является ни основанием для отказа от проведения мероприятий, предусмотренных Законом о банкротстве, ни основанием для освобождения должника от обязанности по погашению своих финансовых обязательств, пусть даже и частичному.

Утверждение должника о несущественности стоимости его имущества для целей удовлетворения требований кредиторов является несостоятельным, поскольку в условиях отсутствия у должника иного имущества удовлетворение требований кредиторов в любом размере представляется достаточным приемлемым, так как в этом состоит основная цель процедуры реализации имущества гражданина-должника.

Довод должника о том, что вопрос о целесообразности реализации единственного жилья не выносился на обсуждения собрания кредиторов, не соответствует действительности, так как само по себе принятие собранием кредиторов решения о порядке продажи квартиры свидетельствует о разрешении данного вопроса.

Вопреки доводам апелляционной жалобы надлежащие доказательства, опровергающие стоимость реализуемого имущества, утвержденную собранием кредиторов, должником в материалы дела не представлены, тогда как обязательное определение стоимости реализуемого имущества должника на основании заключения судебной экспертизы законом не предусмотрено.

Доводы апелланта о необходимости приобретения замещающего жилья в пределах предложенных должником административных районов Санкт-Петербурга получили надлежащую оценку и обоснованно отклонены судом первой с учетом позиций, изложенных в постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 №15-П, от 14.05.2012 №11-П, определении Верховного суда Российской Федерации от 26.07.2021 №303-ЭС20-18761, поскольку сами по себе правила об исполнительском иммунитете не исключают возможность ухудшения жилищных условий должника и изменение привычного для него образа жизни, не гарантируют сохранение за должником прежнего уровня комфорта.

Между тем, какие-либо весомые доводы о необходимости приобретения замещающего жилья в пределах конкретных районов Санкт-Петербурга (Калининский, Выборгский, Приморский) должником не приведены, так как ни факт длительного проживания самого должника в Калининском районе, ни факт проживания матери должника на территории Приморского района, равно как и факт нахождения места работы должника на территории Выборгского района к таким аргументам не относятся.

Необходимость приобретения замещающего жилья с учетом предполагаемого периодического совместного проживания с должником его несовершеннолетней дочери ничем не обоснована, поскольку, как верно отмечено судом первой инстанции, дочь должника постоянно проживает со своей матерью в г. Москве при том, что даже в случае временных периодов совместного проживания должника с дочерью предусмотренный Положением размер замещающего жилья (не менее 33 кв.м) не приведет к нуждаемости должника в улучшении жилищных условий исходя из установленной в Санкт-Петербурге учетной нормы площади жилого помещения (9 кв.м общей площади на 1 человека) (пункт 1 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 30.06.2005 № 407-65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге»).

Суд первой инстанции пришел к правильному выводу, что предложенные должником критерии пригодности замещающего жилья для проживания не обладают достаточной степенью конкретизации и не обоснованы ссылками на нормы действующего законодательства.

Поскольку апелляционная жалоба не содержит доводов, влияющих на обоснованность и законность обжалуемого судебного акта либо опровергающих выводы суда первой инстанции, принимая во внимание, что нарушений норм материального и процессуального права, являющихся основанием к безусловной отмене судебного акта по статье 270 АПК РФ, не установлено, суд апелляционной инстанции не усматривает оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены определения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 269 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

постановил:

Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2025 по делу №А56-53368/2021/полож.+разн. оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Председательствующий

А.Ю. Сереброва

Судьи

А.Ю. Слоневская

И.В. Сотов