

Организатор торгов - **Финансовый управляющий Латорцева Олега Анатольевича (12.12.1977** года рождения, место рождения - пос. Садовый Новосибирского района Новосибирской области, адрес регистрации: 630133, г. Новосибирск, ул. В. Высоцкого, д.52, кв.187, ИНН 543307875938) **Лебедев Сергей Викторович** (ИНН 540785176750, СНИЛС 013-119-720-00), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209), действующий на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области от 03.08.2022 по делу А45-36467/2021 объявляет о проведении **06.12.2023** года открытых электронных торгов на электронной площадке «Фабрикант» (<https://www.fabrikant.ru/>) с открытой формой подачи предложений о цене по реализации следующего имущества должника, составляющего предмет залога в пользу ПАО Банк «ВТБ» (ИНН: 77020701392).

№ Лота	Наименование имущества	Начальная цена продажи, руб., (без НДС)
1	Доля в праве в размере 86/100 в квартире с кадастровым номером 54:35:0715570:3134 общей площадью 76,00 кв.м., расположенной по адресу: г. Новосибирск, Высоцкого, д. 52, кв. 187, кадастровый номер 54:35:071570:3134	5 190 000,00

В соответствии с п. 1 ст. 250 ГК РФ участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается.

Шаг торгов – 5% от указанной начальной цены по Лоту, размер задатка – 20% от начальной цены продажи по Лоту. Начало торгов (время начала представления предложений о цене) **06.12.2023 года в 10-00** (здесь и далее время московское).

Получить информацию по имуществу, документам на имущество, порядком подачи заявок и участия в торгах можно на сайте <http://www.svlebedev.ru/auctions/> по месту нахождения Организатора торгов: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 15, офис 3 в рабочие дни с 10 до 12 часов, контактный телефон +7 (383) 211-01-12, e-mail: 3752135@mail.ru. Ознакомиться с имуществом можно по адресу его местонахождения, предварительно согласовав время ознакомления по тел.: +7 (383) 211-01-12.

Заявки на участие в торгах с приложениями, оформленные в соответствии с требованиями ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и задатки принимаются с **09-00 30.10.2023 года до 17-00 04.12.2023 года**. Заявки на участие в торгах оформляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя, и подаются посредством системы электронного документооборота на сайте электронной площадки «Фабрикант» в сети Интернет. **Поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, должно быть подтверждено на 05.12.2023 года на 10-00.**

Победителем торгов признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за лот. **Подведение итогов торгов производится 06.12.2023 года в 11-00** на сайте электронной площадки «Фабрикант». Договор купли-продажи с победителем торгов заключается финансовым управляющим в течение 5 (пяти) дней с даты получения предложения финансового управляющего заключить договор купли-продажи, срок платежа по договору – 30 (тридцать) дней с даты заключения договора купли-продажи. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение 5 (пяти) дней с даты получения указанного предложения, а также в случае неоплаты по договору купли-продажи имущества в течение 30 (тридцати) дней со дня его подписания, внесенный задаток победителю торгов не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена за имущество по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

**Реквизиты для внесения задатков, платежей по договору купли-продажи:** Латорцев Олег Анатольевич р/с 40817810250170567808 (для оплаты по договору купли-продажи) и р/с 40817810550170568170 (для внесения задатков) в ПАО «СОВКОМБАНК», ИНН: 4401116480, БИК: 045004763, ОГРН: 1144400000425



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Новосибирск

Дело № А45-36467/2021

Резолютивная часть определения объявлена 22 декабря 2022 года

Определение в полном объеме изготовлено 28 декабря 2022 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Стрункина А.Д., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Дубининой К.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Лебедева Сергея Викторовича о разрешении разногласий и заявление Латорцевой Ирины Сергеевны об исключении из конкурсной массы имущества – жилого помещения, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Латорцева Олега Анатольевича, третьи лица: Администрация Октябрьского района города Новосибирска при участии представителей:

от финансового управляющего Лебедева С.В.: Басманова М.А. по доверенности (онлайн) до перерыва;

от залогового кредитора ПАО Банк ВТБ: Каржавин А.В. по доверенности, до перерыва;

установил:

03 августа 2022 г. Решением суда должник признан несостоятельным (банкротом) и введена в отношении гражданина процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утвержден Лебедев С.В.

04 августа 2022 г. на сайте ЕФРСБ опубликованы сведения о введении в отношении гражданина процедуры реализации имущества гражданина. Аналогичные сведения 13 августа 2022 г. опубликованы в газете «Коммерсантъ».

11 ноября 2022 г. в суд поступило заявление Латорцевой Ирины Сергеевны об исключении из конкурсной массы имущества – жилого помещения.

24 ноября 2022 г. в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление финансового управляющего Лебедева Сергея Викторовича о разрешении разногласий, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Латорцева Олега Анатольевича.

Определением суда от 30.11.2022 г. заявления объединены в одно производство для совместного рассмотрения, назначено судебное заседание по рассмотрению заявлений на 15.12.2022 г., объявлен перерыв до 22.12.2022 г.

ПАО Банк ВТБ представил отзыв на заявление Латорцевой Ирины Сергеевны об исключении из конкурсной массы имущества – жилого помещения, в котором возражает, просит отказать в удовлетворении заявленных требований.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

I. По заявлению Латорцевой Ирины Сергеевны об исключении из конкурсной массы имущества – жилого помещения. Заявление мотивировано ссылками на положения статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Заявитель указала, что на основании Решения Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 31.03.2021 по делу № 2-116/2021 за несовершеннолетними детьми – Латорцевой Е.О. и Латорцевым Я.О. – признано право собственности в размере 7/100 на каждого в праве общей долевой собственности на Предмет залога; договор об ипотеке от 09.12.2013 был признан недействительным, на Банк ВТБ (ПАО) возложена обязанность погасить регистрационную запись об ипотеке в отношении долей Латорцевой Е.О., Латорцева Я.О. Дополнительно Латорцева И.С. отметила, что, начиная с 20.01.2022, Латорцев Я.О., Латорцева Е.О. стали полноправными собственниками квартиры, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. В.Высоцкого, 52, кв. 187; право указанных

лиц не обременено ипотекой; данное жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания жилым помещением. С 01.09.2022 г. вступил в силу Федеральный закон № 310 – ФЗ, согласно которому доля каждого владельца в жилом помещении в результате сделки не может быть меньше 6 кв.м. В случае, если это требование было нарушено, такая сделка признается ничтожной. Если доля родителей будет продана, то доля детей составит 5 кв.м.

Рассмотрев заявленные требования, Суд считает их не подлежащими удовлетворению, при этом исходит из следующего.

В пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» отмечено, что оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Суд соглашается с доводами Банка, что обращение Латорцевой И.С. в Арбитражный суд с ходатайством об исключении предмета залога не отвечает признакам добросовестного поведения, при этом исходит из следующих обстоятельств дела.

Так, вступившим в законную силу Решением Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 31.03.2021 по делу № 2-116/2021 были установлены следующие фактические обстоятельства.

02.08.2012 между Латорцевым О.А. и Банком ВТБ24 (ЗАО) был заключен кредитный договор №623/5740-0000944, в соответствии с условиями которого кредитор предоставил заемщику кредит в размере 500 000 руб., на приобретение Жилого помещения. В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору заключен договор об ипотеке и договор поручительства с Латорцевой И.С. Права кредитора как залогодержателя были удостоверены закладной от 02.08.2012.

02.08.2012 между Жуковой М.Н., Латорцевым О.А. и Латорцевой И.С. был заключен договор купли-продажи Жилого помещения с использованием средств материнского капитала и кредитных средств по кредитному договору от 02.08.2012.

12.10.2012 Управлением Пенсионного фонда РФ было принято решение о перечислении средств материнского (семейного) капитала в размере 387 640,30 рублей на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту на приобретение жилья.

Таким образом, у заемщика и поручителя возникла обязанность по выделению доли в Жилом помещении несовершеннолетним детям после погашения обязательств по кредитному договору.

Кредитные обязательства по кредитному договору от 02.08.2012 были исполнены Латорцевым О.А. в полном объеме 20.11.2013.

В ходе упомянутого гражданского дела №2-116/2021 было установлено, что возложенную законом обязанность по выделению долей несовершеннолетним детям Латорцев О.А, Латорцева И.С. не исполнили

09.12.2013 между Латорцевым О.А. и Банком ВТБ24 был заключен новый кредитный договор №631/5740-0000044 по программе «Кредит под залог имеющейся недвижимости», по условиям которого Банк предоставил кредит в размере 1 800 000 руб. сроком на 86 месяцев под 16% годовых. Обеспечением по указанному кредитному договору выступил залог Жилого помещения.

При этом, разрешение органа опеки и попечительства на заключение договора ипотеки Латорцевым О.А., Латорцевой И.С. получено не было.

В связи с отсутствием разрешения органа опеки и попечительства на заключение обозначенного договора ипотеки, суд общей юрисдикции пришел к выводу о том, что Латорцев О.А., Латорцева И.С., являясь родителями несовершеннолетних, не исполнили свои обязательства по оформлению в долевую собственность несовершеннолетних детей: Латорцевой Е.О., Латорцева Я.О., с определением доли каждого, тем самым действовали вопреки их интересам, что привело к ущемлению прав несовершеннолетних детей.

В связи с тем, что несовершеннолетние дети наряду с родителями имели право на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, суд общей юрисдикции пришел к выводу о наличии оснований для признания за Латорцевой Евой О. права собственности на 7/100 доли в праве общей долевой собственности на Жилое помещение, а также за Латорцевым Я.О. права собственности на 7/100 доли в праве общей долевой собственности на Жилое помещение.

При рассмотрении гражданского дела № 2-116/2021 суд общей юрисдикции пришел к выводу о том, что признание недействительным договора об ипотеке в целом, привело бы к непропорциональной защите прав и законных интересов должника в нарушение других, равноценных по своему значению прав кредитора.

В удовлетворении требований о признании договора об ипотеке недействительным полностью было отказано. При этом судом общей юрисдикции было установлено, что целью получения кредита по договору об ипотеке №631/5740-0000044 от 09.12.2013, являлось приобретение Латорцевым О.А. коммерческой недвижимости – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 81/1, стоимостью 1 500 000 руб. Договор купли-продажи недвижимости был заключен 22.11.2013.

19.11.2020 указанный объект недвижимости был продан Латорцевым О.А. по договору купли-продажи за 2 438 000 руб., однако денежные средства на погашение кредитных обязательств, обеспеченных ипотекой, в том числе долей недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним детям, направлены не были.

Хронология, характер действий заемщика и поручителя при оформлении кредитных правоотношений свидетельствуют об их изначальной направленности на создание условий для последующего невозможного обращения взыскания на Жилое помещение.

Так, достоверно располагая сведениями о необходимости выделения долей в Жилом помещении несовершеннолетним детям после погашения первого кредитного обязательства, и о необходимости получения согласия органа опеки и попечительства при оформлении последующего кредитного договора (под залог имеющейся недвижимости), Латорцев О.А., Латорцева И.С. целенаправленно не исполнили указанные обязательства, в последствии обратившись с требованием о признании договора об ипотеке недействительным.

Обращение Латорцевой И.С. об исключении Жилого помещения из конкурсной массы в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника Латорцева О.В. вновь преследует ту же противоправную цель – вывод ликвидного имущества должника из под обращения взыскания.

Кроме того, нормы законодательства, внесенные в статью 30 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании Федерального закона от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации», не могут быть применены к рассматриваемым правоотношениям.

Согласно статье 2 Федерального закона от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 30 Жилищного кодекса Российской Федерации была дополнена частью 1.1, согласно которой собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника. Сделки, заключенные с нарушением правил, предусмотренных настоящей частью, являются ничтожными.

В силу пункта 3 статьи 4 обозначенного Федерального закона, согласно которому положения Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции обозначенного Федерального закона) применяются к отношениям, возникшим после дня вступления в силу указанного Федерального закона.

Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ вступил в силу с 01.09.2022.

Поскольку решение суда о выделении долей несовершеннолетним в жилом помещении вступило в законную силу до указанной даты, положения Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона № 310-ФЗ, вопреки доводам Латорцевой И.С., не могут применяться к рассматриваемым правоотношениям.

Суд не усматривает оснований для удовлетворения заявления Латорцевой И.С.

II. В отношении заявления финансового управляющего Лебедева Сергея Викторовича о разрешении разногласий

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов 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 указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

Как установлено Судом, согласно ответам регистрирующих органов, за Должником зарегистрировано жилое помещение с кадастровым номером 54:35:0715570:3134 площадью 76 м.кв., расположенное по адресу: г. Новосибирск, у. В.Высоцкого, д. 52, кв. 187. Общая долевая собственность, доля в праве 86/100. Указанное имущество составляет предмет залога в пользу ПАО Банк ВТБ.

Залоговый кредитор представил финансовому управляющему положение о порядке реализации указанного имущества по цене 5 190 000,00 рублей. При этом, согласно представленному положению продаже подлежит вся квартира, а не доля должника в размере 86/100.

Финансовый управляющий полагает, что залоговый кредитор неверно определил предмет залога, подлежащий реализации в процедуре банкротства должника, и считает, что продаже в процедуре банкротства подлежит доля должника в размере 86/100 в квартире по адресу: г. Новосибирск, Высоцкого, д. 52, кв. 187.

Разрешая разногласия, возникшие между финансовым управляющим Лебедевым Сергеем Викторовичем и залоговым кредитором ПАО Банк ВТБ, Суд соглашается с доводами управляющего и исходит из того, что вступившим в законную силу Решением Октябрьского суда г. Новосибирска по Делу № 2-116/2021 от 31.03.2021 за детьми

должника - Латорцевой Е.О. и Латорцевым Я.О. признано право собственности на каждого 7/100 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Новосибирск, Высоцкого, д. 52, кв 187. Этим же судебным актом было обращено взыскание на 86/100 доли в праве общей долевой собственности на указанную квартиру.

Таким образом, предмет залога уже установлен вступившим в силу судебным актом.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 60 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

в удовлетворении заявления Латорцевой Ирины Сергеевны об исключении из конкурсной массы имущества – жилого помещения, отказать.

Разрешить разногласия, возникшие между финансовым управляющим Лебедевым Сергеем Викторовичем и залоговым кредитором ПАО Банк ВТБ, определить, что реализации подлежит доля в праве в размере 86/100 в квартире с кадастровым номером 54:35:0715570:3134 общей площадью 76,00 кв.м., расположенной по адресу: г. Новосибирск, Высоцкого, д. 52, кв 187, внести соответствующие изменения в п.3.2. Положения о порядке реализации предмета залога от 11.01.2022; внести в положение дополнения, что в соответствии с п. 1 ст. 250 ГК РФ участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней в Седьмой Арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

А.Д. Стрункин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 13.01.2022 23:19:09

Кому выдана Стрункин Алексей Дмитриевич