**Лекция «Торги в банкротстве»**

**(СРО «Дело»)**

**План лекции:**

**1.Вводная часть, общие требования к торгам.**

**2.Утверждение положения о торгах, формирование лотов (здесь же – особенности лотирования и продажи отдельных видов имущества и должников), цена отсечения, интервалы и т.д.**

**3.Привлечение к проведению торгов организатора торгов, практика и рекомендации. Приостановка/отмена торгов. Контроль ФАСа за банкротными торгами.**

**4.Отдельные вопросы проведения торгов (преимущественное право, корпоративный контроль - проверка на крупность сделки для участника торгов, реализация имущества с обременением, последствия прекращения производства по делу о банкротстве и судьба обособленного спора о действительности торгов, возврат задатков и др.)**

**5.Злоупотребления на торгах, оспаривание и признание торгов недействительными, механизмы преодоления и возможные эффективные решения.**

**Вводная часть:**

Проведение торгов в процедуре банкротства регламентировано нормами гражданского законодательства Российской Федерации, [Законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=301026&date=09.09.2024) о банкротстве (статьи 110, 111 и 139) и [Порядком](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=194513&dst=100018&field=134&date=09.09.2024) проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденных [Приказом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=194513&date=09.09.2024) Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 №495.

**Схематично порядок организации и проведения торгов в банкротстве должника-ЮЛ выглядит следующим образом (ст.139 Закона о банкротстве)**:

➡️Управляющий проводит **инвентаризацию** имущества должника;

➡️**В течение 10 рабочих дней с даты включения в ЕФРСБ сведений** о результатах инвентаризации имущества должника КК или уполномоченный орган, если их требование **превышает 2% общей суммы требований КК и уполномоченных органов, включенных в РТК**, вправе направить конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки;

➡️**В течение двух месяцев с даты поступления такого требования** конкурсный управляющий обязан обеспечить проведение оценки указанного имущества за счет имущества должника;

➡️Управляющий готовит положение **в течение 1 месяца после окончания инвентаризации и/или оценки имущества должника** и представляет его кредиторам для рассмотрения и утверждения;

➡️Кредиторы **в течение 2-х месяцев** обязаны утвердить его или предложить и утвердить свой вариант, а если положение не утверждено, то АУ или кредиторы с более 20% в РТК обращаются в суд с заявлением об утверждении положения.

➡️Сведения об утвержденном положении публикуются на ЕФРСБ.

**С мая 2024 года был также изменен порядок утверждения положения о торгах имуществом должника-физического лица**:

➡️Теперь положение утверждает не суд, **а кредиторы**.

➡️Управляющий готовит положение **в течение 1 месяца** после окончания описи и оценки имущества должника и представляет его кредиторам

➡️Кредиторы **в течение 2х месяцев** обязаны утвердить его или предложить и утвердить свой вариант.

➡️Сведения об утвержденном положении публикуются на ЕФРСБ.

➡️**После опубликования есть 2 месяца на оспаривание утвержденного порядка.**

Т.о., на сегодняшний день суд вмешивается (утверждает положение о торгах) **только** при наличии разногласий по этому вопросу.

**Каким требованиям должны отвечать торги в банкротстве?**

➡️ **Общий принцип продажи имущества в банкротстве: имущество должно продаваться так, чтобы привлечь максимальное количество потенциальных покупателей и в максимальном объеме удовлетворить требования кредиторов** (*пункт 7.1 ст.110 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), пункт 22 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2022) от 21.12.2022г*.):

«Реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры - наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абзац шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139 Закона о банкротстве)».

Важен и еще один критерий эффективности торгов – **фактор времени**:

«Реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры - **скорейшему** и наиболее полномуудовлетворению требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности(см. [*Определение ВС РФ от 04.03.2024 N 310-ЭС23-16883*](https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=f8702f35b097e5dfa0287f2bcb8f56a7&base=ARB&n=802204&dst=100068)).

\*\*\*\*\*

**Оценка имущества должника:**

**1.Обязательность результатов оценки для кредиторов**

В п. 3.2 *Определения СК ГД ВС РФ от 14.03.2018 № 305-КГ17-18427* разъясняется, что **отчёт оценщика по своей природе носит рекомендательный характер, и является лишь предпосылкой для определения начальной цены продажи имущества**.

В судебной практике СК ЭС ВС РФ сформирована аналогичная позиция о правовой природе отчёта оценщика при определении цены имущества: см. Определение СК ЭС ВС РФ от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343, Определение СК ЭС ВС РФ от 01.03.2022 № 304-ЭС21-17926, Определение СК ЭС ВС РФ от 01.09.2022 № 305-ЭС20-8100 (2), Определение СК ЭС ВС РФ от 26.12.2022 № 305-ЭС21-28649(2):

*NB! ВАЖНО: В развитие подхода о рекомендательном характере оценки в деле о банкротстве:* **Обжалование отчета об оценке имущества должника не является основанием для приостановления торгов**.

*ВАЖНО ПОМНИТЬ:* Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, **является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки** **в течение шести месяцев с даты составления отчета**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (*абзац второй статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)*.

**2.Минимальный порог цены продажи**

Закон о банкротстве не регулирует вопрос минимальной цены продажи имущества на стадии публичного предложения (т.н. «цены отсечения»).

**Существует две противоположных точки зрения**:

* **цена отсечения должна быть как можно выше**, так будут исключены злоупотребления со стороны АУ или кредиторов, которые могут иметь намерение через подставных лиц купить имущество по заниженной цене;
* **цена отсечения должна быть как можно ниже**, только так есть возможность продать имущество по действительной рыночной цене («невидимая рука рынка»), а не вести торги до бесконечности, в надежде на то, что кто-то купит.

🔥 В итоге СК ЭС ВС РФ приняла вторую точку зрения, **Определение от 09.06.2022 № 305-ЭС22-1346**:

*«Реализация имущества посредством публичного предложения, как правило, осуществляется до тех пор, пока* ***размер минимально предлагаемой цены экономически целесообразен****, то есть способен покрыть как расходы на проведение торгов, так и пополнить конкурсную массу для удовлетворения требований кредиторов».*

➡️ **Вывод**: **цена отсечения должна быть экономически целесообразной, т.е. покрывать расходы на проведение торгов и пополнять конкурсную массу**. Иных требований к ней не предъявляется.

🔽 *Постановление*[*АС Уральского округа от 15.06.2015 по делу № А71-15246/2012*](https://e.arbitr-praktika.ru/npd-doc?npmid=98&npid=3271267): Суд посчитал, что условия продажи имущества должника не направлены на достижение целей конкурсного производства. Период снижения цены составлял **два рабочих дня**, а величина снижения: первого – 20%, второго – 40%, а третьего - **97,5%.** В итоге суд признал торги недействительными по причине необоснованного занижения цены.

**3.****Начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества на банкротных торгах**

Согласно Закону о банкротстве, **начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества как в деле о банкротстве юридического лица, так и физического лица** **определяется залоговым кредитором** (п. 4 ст. 138 и п. 4 ст. 213.26 ЗоБ). Однако арбитражный управляющий или лица, участвующие в деле о банкротстве, могут не согласиться с такой оценкой и обратиться в арбитражный суд с заявлением о разрешении таких разногласий. В таком случае арбитражный суд определяет начальную продажную цену, принимая определение об утверждении Порядка и условий проведения торгов.

При этом в п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что начальная продажная цена предмета залога определяется **в соответствии с законодательством о залоге**.

В свою очередь, применительно к недвижимому имуществу в п. 2 ст. 54 Закона об ипотеке установлено, что **при обращении взыскания на предмет залога, если возникает спор относительно начальной продажной цены, то она устанавливается судом в размере 80 процентов рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика**.

🔥 Принимая во внимание все эти нормативные положения, Верховный Суд РФ разъяснил, что в делах о банкротстве юридического лица и гражданина, когда возникают разногласия относительно начальной продажной цены, **она определяется арбитражным судом в размере 80 процентов рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика**.

✅ Необходимо отметить, что в таких случаях арбитражный суд назначает судебную оценочную экспертизу. **Поэтому начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества определяется арбитражным судом в размере 80 процентов рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта.**

(См. *Обзор судебной практики Верховного Суда РФ №3 (2019), утвержденный Президиумом ВС РФ 27.11.2019г*.)

**Утверждение порядка продажи имущества должника:**

**Порядок, сроки и условия продажи предприятия должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей (п.7.1 ст.110 ЗоБ)**.

🔥 **Действия, касающиеся формирования лотов, определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели – получения максимальной выручки (**[*Определение*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/05f88b00-ebb9-4119-9c17-a4f266ae0afd/4d2832dc-225c-4426-b7da-8433b575cbf5/A41-49626-2018_20220321_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)*СКЭС ВС РФ № 305-ЭС21-21247 по*[*делу*](https://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=%D0%9041-49626%2F2018)*№ А41-49626/2018*).

🔥 **Вопрос об установлении в положении о торгах закрытой формы представлений предложений о цене:**

Согласно [пункту 7 статьи 110](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=301026&dst=102219&field=134&date=09.11.2024) ЗоБ при проведении торгов по продаже предприятия может использоваться **закрытая форма представления предложений о цене предприятия** (предложения о цене предприятия представляются одновременно с заявкой на участие в торгах и не подлежат разглашению до начала проведения торгов) **или открытая форма представления предложений о цене предприятия** (предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов).

**Судебная практика по этому вопросу неоднозначна**:

**Негативная практика:** «*закрытая форма представлений предложений о цене исключает рост цены предложения в ходе торгов, конкурентную борьбу и, как следствие, более справедливое определение действительной цены имущества должника*. Так, *закрытая форма представления предложений о цене может быть оправданной, когда речь идет о специфическом предмете, подлежащем реализации, и ограниченном спросе на него*. В случае проведения торгов по реализации имущества ООО "Бизнес Столица" закрытая форма предоставления предложений приведет к ограничению круга лиц, участвующих в торгах, что противоречит требованиям, изложенным в [абзаце 7 пункта 1.1 статьи 139](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=301026&dst=6073&field=134&date=09.11.2024) Закона о банкротстве» (см. *Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.02.2024 N Ф05-13520/2019 по делу N А40-193349/2018*).

**Положительная практика:** «Доводы … о том, что закрытая форма подачи предложений о цене способна негативно повлиять на возможность получения максимальной цены отклонены судами с указанием на то, что *не доказано влияние закрытой формы представления предложений о цене имущества на получение максимальной выручки от продажи имущества должника на торгах*» (см. *Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.08.2023 N Ф06-3145/2021 по делу N А65-19787/2019*).

«Суды отклонили довод об отсутствии экономической целесообразности использования закрытой формы подачи предложений о цене имущества, указав, что закрытая форма представления предложений о цене в данном случае не противоречит положениям [Закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=325661&date=09.11.2024) о банкротстве; *кредитор не обосновал, как такой порядок подачи предложений о цене может негативно повлиять на продажу имущества, принимая во внимание, что победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену*» (см. *Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.06.2021 N Ф08-3734/2021 по делу N А63-6407/2018*).

**Важно: Интервал между этапами снижения цены** в размере 1,5 дня является слишком коротким – *Определение СК ЭС ВС РФ от 11.02.2019 № 305-ЭС16-20779(32)*.

❗️**Определение арбитражного суда об утверждении порядка, сроков и условий продажи предприятия должника может быть обжаловано** **(п.7.1 ст.110 ЗоБ).**

В соответствии с разъяснениями, данными в [пункте 12](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314496&dst=100115&field=134&date=09.11.2024) «*Обзора судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными решений собраний и комитетов кредиторов в процедурах банкротства*», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018, **надлежащей формой выражения несогласия с положением является подача заинтересованным лицом заявления о разрешении разногласий, касающихся порядка реализации имущества должника, а не оспаривание решения собрания кредиторов, которым было утверждено соответствующее положение**.

🔥 **При оспаривании торгов не имеет значения, что Положение о продаже на торгах было утверждено собранием кредиторов. Конкурсный управляющий обязан самостоятельно действовать в интересах должника и сообщества его кредиторов и должен самостоятельно оценивать порядок реализации имущества и, при необходимости, сам передавать разногласия на разрешение суда** *– см.* [*определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 13.07.2023 № 305-ЭС23-5030*](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/cee6d6ed-896e-4baf-a529-f9c1e917317f/ef16b78e-d55c-47d1-b612-c3887912d605/%D0%9040-243174-2019__20230713.pdf?isAddStamp=True)*.*

**? Вопрос**: **может ли кредитор или иное лицо, участвующее в деле о банкротстве, оспаривать торги, ссылаясь на недостатки положения о торгах, если указанное лицо ранее не возражало против утверждения положения о торгах в такой редакции?**

🔥 **КЕЙС *из Определения ВС РФ № 305-ЭС21-21247 от 21 марта 2022г. по***[***делу***](https://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=%D0%9041-49626%2F2018)***№ А41-49626/2018*:**

**«На момент утверждения данного положения (сентябрь 2019 г.) банк “ТРАСТ” обладал лишь ограниченными правами лица, участвующим в деле о банкротстве должника, его требование только рассматривалось судом первой инстанции (оно признано обоснованным в декабре 2019 г.) и он не вправе был заявлять возражения относительно положения о продаже».**

✅ **отсюда важный вывод: если лицо на момент утверждения в суде положения о торгах уже имело процессуальный статус, позволяющий оспаривать положение о торгах или влиять на его содержание, то впоследствии указанное лицо лишается права ссылаться на недостатки положения при оспаривании торгов -** *из Определения ВС РФ № 305-ЭС21-21247 по*[*делу*](https://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=%D0%9041-49626%2F2018)*№ А41-49626/2018*.

ВС добавил, что положение было утверждено в отсутствие каких-либо возражений, в том числе по вопросу о формировании лотов, однако из содержания судебного акта не следует, что этот вопрос был предметом оценки суда при утверждении этого документа. При таких обстоятельствах отказ в проведении последующего судебного контроля за торгами нарушил право банка «ТРАСТ» на судебную защиту, заключил Суд и признал спорные торги недействительными////.

Плюс суд всегда будет давать оценку добросовестности поведения участника дела о банкротстве при оспаривании торгов (особенно с учетом недавнего *Определения ВС РФ от 24.10.2024г. №305-ЭС24-8341 (1,2)*.

**? ВОПРОС: Является ли обжалование утвержденного положения о порядке торгов основанием для обязательной приостановки торгов?**

**Обеспечительные меры применяются, чтобы гарантировать защиту интересов подателя** заявления, жалобы, ходатайства или иного обращения. В случае с приостановлением торгов такое решение может приниматься:

* если в заявлении/жалобе описаны существенные нарушения, при установлении которых ранее назначенные торги могут отменить;
* если нарушение, указанное заявителем, может вообще исключить продажу имущества и проведение торгов (например, если управляющий незаконно включил в лот на аукцион активы, защищенные от реализации).

Иными словами, **обжалование утвержденного положения о порядке проведения торгов в принципе может быть основанием для приостановки торгов только при существенности потенциальных нарушений**, на которые ссылается заявитель - **если по итогам рассмотрения жалобы/заявления торги могут отменить и признать недействительными, то есть все основания для их временной приостановки.**

**Например,** положение о торгах оспорено в части слишком высокого вознаграждения организатора торгов – здесь приостановки не должно быть. И совсем другая ситуация – слишком короткий этап торгов на публичке (1-2 дня, либо неправильное формирование лотов и другие существенные нарушения) – здесь приостановка торгов оправдана.

**? ВОПРОС: Если торги уже состоялись, но положение о торгах, на основании которого они были проведены, судом признано недействительным. Правовые последствия**

**Отмена положения о торгах влечёт отмену и результатов торгов** – покупатель, который приобретает имущество на торгах, положение о которых оспаривается, не может считаться добросовестным, так как сведения о наличии спора по отмене торгов размещены в открытых источниках, *Определение СК ЭС ВС РФ от 28.12.2015 № 306-ЭС14-3497*:

«Любой добросовестный участник гражданского оборота, намереваясь приобрести имущество несостоятельного должника, реализуемое в процедуре конкурсного производства, начальной стоимостью свыше 600 000 000 рублей не мог не ознакомиться с положением о продаже такого имущества, проанализировать содержание этого положения, поинтересоваться ходом дела о банкротстве, и, как следствие, не мог не знать об инициированном уполномоченным органом судебном споре.

Добросовестный потенциальный покупатель должен был совершить действия, ожидаемые в сходной ситуации, а именно, осведомиться у конкурсного управляющего о сути предъявляемых уполномоченным органом претензий к Положению о продаже имущества должника».

\*\*\*\*\*\*

**Формирование лотов при проведении банкротных торгов**:

Из материалов сложившейся судебной практики ВС РФ (в частности, в *Определении СК ЭС ВС РФ от 21.03.2022 № 305-ЭС21-21247*) можно вывести **универсальное понятие лота на торгах в банкротстве**:

🔽 **отдельным лотом на торгах в рамках процедуры банкротства является юридически и экономически обособленное, функционально независимое имущество, которое может быть самостоятельно использовано будущим покупателем в своей хозяйственной деятельности**.

Общая правовая позиция Верховного Суда РФ: **недопустимо как необоснованное дробление взаимосвязанного имущества на отдельные лоты, так и необоснованное объединение разнородного имущества в один лот**.

**Относительно необоснованного дробления** позиция ВС РФ сформирована в п. 22 Обзора судебной практики от 26.04.2023г.:

🔽 *«Искусственное дробление функционально связанных объектов на несколько лотов безосновательно снизило их привлекательность для независимых участников гражданского оборота, ограничило круг участников торгов, а следовательно, цену объектов, потому не отвечало целям конкурсного производства».*

🔥 **21 марта 2022г. Верховный Суд вынес**[**Определение**](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/05f88b00-ebb9-4119-9c17-a4f266ae0afd/4d2832dc-225c-4426-b7da-8433b575cbf5/A41-49626-2018_20220321_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)**№ 305-ЭС21-21247 по**[**делу**](https://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=%D0%9041-49626%2F2018)**№ А41-49626/2018** **об оспаривании залоговым кредитором результатов торгов по продаже имущества должника в связи с разделением связанного имущества на несколько лотов**.

***ФАБУЛА ДЕЛА****:*

В деле о банкротстве требования банка включены в реестр как обеспеченные залогом недвижимого имущества должника. Судом на основании ходатайства конкурсного управляющего утверждено Положение о начальной цене, порядке, сроках и условиях реализации имущества и имущественных прав должника (далее – положение о продаже), в соответствии с которым имущество, в том числе обремененное залогом в пользу банка, и имущественные права должника выставлены на торги **двумя лотами**.

Результаты торгов оформлены двумя протоколами, с победителями заключены договоры купли-продажи.

**Банк как залоговый кредитор обратился в суд с заявлением о признании торгов недействительными**.

Определением арбитражного суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении заявления отказано.

Суды исходили из того, что имущество и имущественные права реализованы двумя лотами на основании утвержденного положения о продаже. С требованием о внесении изменений в указанное положение банк не обращался. Доказательств того, что вошедшее в состав разных лотов имущество является единым комплексом, не представлено. Залоговый кредитор не доказал факт нарушения его прав и законных интересов спорными торгами.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и удовлетворила заявление банка, указав следующее.

**Реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры – наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности** (абзац шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139 Закона о банкротстве). **Следовательно, действия, касающиеся формирования лотов, определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели – получение максимальной выручки**.

Обращаясь с заявлением по данному обособленному спору, банк указывал на несоблюдение приведенного подхода при составлении лотов, выставленных на продажу. **Он отмечал, что имущество должника, включенное в лот No 2, подлежит использованию для эксплуатации производственно-складского комплекса (недвижимость этого комплекса включена в лот No 1), является его частью, необходимой для обеспечения одного технологического процесса, отсутствует возможность самостоятельного использования объектов, вошедших в лот No 2, по иному назначению**. Искусственное разделение неразрывно связанных между собой частей упомянутого комплекса повлекло продажу активов должника по заниженной стоимости. Указанные доводы ошибочно отклонены судами.

**Так, при включении объектов в отдельные лоты предполагается, что объекты каждого обособленного лота могут быть самостоятельно (отдельно) использованы будущим покупателем в своей хозяйственной деятельности**.

Разумный и добросовестный потенциальный покупатель, узнав о разделении права аренды земельного участка с находящимися на нем зданиями и внутренних дорог, обеспечивающих подъезд к этим зданиям, на два отдельных лота, воздержится от участия в торгах, так как имеется риск победы лишь по одному из лотов, а в этом случае возникнет неопределенность по поводу реальной возможности использования зданий, свободный доступ к которым зависит от воли иного лица – собственника дорог.

Этот вывод подтверждается и тем, что победитель торгов по лоту No 1, не имевший возможности использовать данный лот без имущества, вошедшего в лот No 2, впоследствии приобрел его у лица, признанного победителем торгов по лоту No 2.

**Искусственное дробление функционально связанных объектов на несколько лотов безосновательно снизило их привлекательность для независимых участников гражданского оборота, ограничило круг участников торгов, а следовательно, цену объектов, потому не отвечало целям конкурсного производства**.

Выводы судов о действительности торгов и о возможности продажи имущества раздельно сделаны при неправильном применении норм права. Судебная коллегия признала спорные торги недействительными на основании пункта 1 статьи 449 ГК РФ. //////

🔽 **Если имущество, наоборот, объединено в один лот, но таким образом, что сужается круг потенциальных покупателей** (***например, в один лот объединяются квартиры и автомобили***), такие торги тоже не соответствуют целям банкротства – *Определение СК ЭС ВС РФ от 03.02.2020 № 305-ЭС16-13381 (4)*:

*«Так, реализация разнородного имущества должника на торгах единым лотом привела к ограничению конкуренции, снижению числа потенциальных покупателей и неполучению максимально возможной выручки от продажи имущества должника, что противоречит существу законодательного регулирования в сфере несостоятельности, целям конкурсного производства, установленным Законом о банкротстве, и нарушает права и законные интересы должника и его кредиторов».*

***ВАЖНО:! При формировании лотов на торгах необходимо соблюдать закрепленный в законе принцип единства земли и зданий/сооружений на ней (***В силу ст. 35 Земельного кодекса РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, сооружения, в случае, если они принадлежат одному лицу)*.*

🔥 **Кейс ВС РФ 2024 года продажи здания без земли** (*Определение ВС РФ №305-ЭС23-24901 от 10.06.2024г.*), (дело [А41-43096/2022](https://kad.arbitr.ru/Card/3692cec7-9ce1-4c8f-9738-6fcf345f9112)).

**ФАБУЛА ДЕЛА**:

ООО «Денолли 3 Ко» было признано банкротом. По итогам банкротных торгов «Денолли 3 Ко» в лице конкурсного управляющего (продавец) и ИП Руслан Коваленко (покупатель) заключили договор купли-продажи, по которому продавец передал в собственность покупателя **нежилое здание (мебельный склад) площадью 676,4 кв. м**.

Конкурсный управляющий в январе 2022 года подписал акт приема-передачи имущества. Коваленко также подписал акт с указанием, что выявлены недостатки в виде протечек кровли, ключи от здания и документы на строение не переданы.

В связи с уклонением КУ от передачи имущества и совершения действий по госрегистрации перехода права собственности Руслан Коваленко обратился к «Денолли 3 Ко» с претензией, которая была оставлена без удовлетворения.

**При этом проданное на торгах здание располагается на участке, принадлежащем на праве собственности «Денолли 3 Ко».**

Коваленко, ссылаясь на то, что ему как правообладателю здания должно также перейти право собственности на участок, занятый таким зданием и необходимый для его использования, также обратился к «Денолли 3 Ко» с требованием включить в договор купли-продажи соответствующий участок. «Денолли 3 Ко» вновь отказалось удовлетворить требование предпринимателя.

**Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения Коваленко в суд с требованиями выделить участок, занятый зданием и необходимый для его использования, а также для проезда и прохода в границах, определенных в экспертном заключении, а также признать право собственности на сформированный участок за предпринимателем и вынести решение о госрегистрации права собственности**.

Суд первой инстанции, с которым согласились апелляция и кассация, отклонил требования ИП. В рамках рассмотрения спора также выяснилось, что на этом земельном участке всего находится порядка 20 строений, распроданных **разным покупателям**.Руслан Коваленко пожаловался в Верховный суд, который [**решил рассмотреть**](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/3692cec7-9ce1-4c8f-9738-6fcf345f9112/bac40c64-01ae-4f0d-a559-562eccc0cc6b/A41-43096-2022_20240419_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) этот спор, а потом отменил акты нижестоящих судов и направил спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

**«**

**Про принцип единства здания и земли все знают. Но какова судьба разделенной сделки: ничтожность или действительность с презумпцией продажи здания вместе с землей?**

**Верховный суд последовательно и достаточно подробно описывает презумпцию:**

**- Если в договоре четко не выражена воля на продажу здания без земли, презюмируется единовременная продажа.**

**- Если в договоре четко выражена воля на продажу здания без земельного участка, такая сделка ничтожна.**

**- в данном случае в договоре не было сказано, что здание продается без земли, значит, сделка действительна**.

Не менее важно описание коллегией порядка действий в случае, если здания на земельном участке были проданы разным лицам.

Несмотря на наличие в деле экспертизы, установившей границы земельного участка под зданием, **коллегия указала на необходимость привлечения к делу всех собственников, установления общей долевой собственности, а уже затем — выдел при наличии такой возможности**.

### Что решил Верховный суд:

**Несмотря на то, что земельный участок и проданное «Денолли 3 Ко» помещение являлись самостоятельными объектами гражданских прав, на момент продажи они принадлежали одному лицу и в данном случае в обороте участвовали совместно**.

Следовательно, **применению подлежит общее правило о том, что к покупателю земельный участок переходит на том же праве, что и у продавца**.

**Закон о банкротстве не содержит положений, исключающих императивные нормы о единой судьбе объекта недвижимости и земельного участка. Названный закон не предполагает реализацию в ходе банкротных процедур здания и земельного участка, принадлежащих одному продавцу, раздельно (разным покупателям)**.

**Таким образом, право собственности на долю в праве на земельный участок возникает у покупателя здания в силу закона с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на сооружение**.

В случае, если в договоре купли-продажи отсутствует специальное указание на то, что вместе с помещением в здании покупателю передается и доля в праве собственности на земельный участок, занятый таким зданием, подлежат применению положения норм земельного и гражданского законодательства.

**Согласно пункту 2 статьи 555 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.**

После продажи объекта недвижимости одному лицу продавец не вправе распорядиться земельным участком, на котором этот объект расположен, путем отчуждения участка иному лицу.

Соответственно, если на момент продажи в 2021 году здания, расположенного на земельном участке, строение и участок принадлежали «Денолли 3 Ко», сооружение и доля в праве на земельный участок должны были участвовать в обороте совместно.

В связи с этим после регистрации перехода к покупателю – Коваленко права собственности на строение на основании договора купли-продажи доля в праве на земельный участок, соответствующая проданному объекту недвижимости, не могла остаться в собственности продавца — «Денолли 3 Ко», а следовательно, последний после продажи здания был не вправе распоряжаться этой долей отдельно от объекта недвижимости.

Таким образом, вывод судов о том, что при приобретении в собственность строения его покупатель не стал собственником доли в праве на земельный участок, которая была в собственности продавца — «Денолли 3 Ко», противоречит нормам права.

Вместе с тем Экономколлегия посчитала, что в заявленной редакции требования Руслана Коваленко о признании права собственности на конкретные земельные участки в границах, определенных в заключениях специалиста, не подлежат удовлетворению.

**На спорном участке располагается около двадцати объектов недвижимости, часть из которых в рамках банкротных процедур продана третьим лицам**. **Следовательно, земельный участок поступил в общую долевую собственность собственников расположенных на нем объектов недвижимости**.

Каждый собственник имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования.

Выделяемый земельный участок в натуре определяется судом по результатам проведения компетентным лицом в установленном порядке **кадастровых работ**.

В рассматриваемом случае материалы дела не содержат доказательств соблюдения Русланом Коваленко процедуры, позволяющей сразу требовать выдела земельного участка для эксплуатации и обслуживания приобретенного здания.

Начальным этапом преследуемого предпринимателем материально-правового интереса **является признание права общей долевой собственности на земельный участок с последующим соблюдением процедуры выдела из него в натуре соответствующей доли при наличии такой возможности**, пояснил Верховный суд.

### Итог:

ВС отменил акты нижестоящих судов и [**направил**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/3692cec7-9ce1-4c8f-9738-6fcf345f9112/7a2cfc09-0e52-41ed-9b9d-d395b4249beb/%D0%9041-43096-2022__20240610.pdf?isAddStamp=True) спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

**При новом рассмотрении спора судам надлежит**:

-предложить Руслану Коваленко уточнить заявленные требования, принимая во внимание установленную законом процедуру выделения и оформления земельного участка в собственность, а также обсудить вопрос о привлечении к участию в деле иных собственников объектов недвижимости, расположенных на участке, и правообладателей названного земельного участка;

-исследовать возможность выделения земельного участка в счет доли Коваленко;

-проверить, не нарушает ли такое выделение истцу участка в запрошенной конфигурации права и законные интересы иных собственников недвижимого имущества.

### Почему это важно:

**«**

**На практике в процедурах банкротства часто продают на торгах здания без земельных участков и такая практика своевременная, так как в таких случаях каждый собственник имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования; выделяемый земельный участок в натуре определяется судом по результатам проведения кадастровых работ.**

**«**

**«**

**«**

По словам Артема Синева, **почему арбитражный управляющий сразу не озаботился вопросом о том, чтобы проводить торги и в отношении здания, и в отношении земельного участка под ним, тоже понятно.**

**«Это дополнительные расходы на оценку стоимости, услуги кадастрового инженера, услуги юристов при возникновении возможных споров с владельцами смежных участков и других строений в пределах участка должника. Поэтому был выбран более простой и дешевый путь, который, тем не менее, противоречит ранее принятым актам Верховного суда РФ по аналогичным делам** (см., например, *определение Верховного суда РФ от 04.02.2022 N 302-ЭС21-27490 по делу N А58-8043/2020, определение СКЭС Верховного суда РФ от 16.06.2016 N 305-ЭС15-6515 по делу N А41-2099/2011* и др.). Учитывая, что ранее Верховный суд РФ уже неоднократно обращал внимание на необходимость соблюдения принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, но аналогичные дела по-прежнему доходят до Верховного суда РФ, я сомневаюсь, что комментируемый судебный акт кардинально повлияет на правоприменительную практику. Вместе с тем, рассматриваемое дело — очередное напоминание арбитражным управляющим, что цель не всегда оправдывает средства, и порой скупой платит дважды», — указал он.

**«**

**«**

Судебная коллегия отмечает, что в случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают только совместно. Такой подход, безусловно, защищает интересы покупателя, делая приобретение имущества на торгах в процедурах банкротства еще привлекательнее и безопаснее для потенциальных инвесторов. Но с точки зрения интересов кредиторов, деятельности арбитражного управляющего и целей процедуры банкротства видятся определенные сложности. **В ситуации, когда на одном земельном участке расположено несколько объектов недвижимости, арбитражному управляющему придется выбирать: либо в рамках подготовки объекта к торгам заниматься межеванием земельного участка, выделяя земельные участки под каждый объект недвижимости, что финансово затратно и ведет к увеличению общих сроков процедуры банкротства; либо продавать сначала все объекты недвижимости, что автоматически приведет к возникновению долевой собственности на единый земельный участок, и в последующем продавать долю в праве собственности на земельный участок, оставшийся незанятым зданиями, сооружениями и не являющийся необходимым для их использования///.**

🔽 **NB!: ЕЩЕ ОДИН КЕЙС ВС РФ** (дело [**А40-133700/2021**](https://kad.arbitr.ru/Card/679566e4-6d28-4aa3-8d5e-0165848d010c)), [Определение ВС РФ от 24 октября 2024 г. No 305-ЭС24-8341 (1, 2)](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/679566e4-6d28-4aa3-8d5e-0165848d010c/9fa6dc39-4b6f-498d-a63a-2a09813eab82/A40-133700-2021_20241024_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True):

**Фабула**:

Финансовый управляющий Павел Гордеев в рамках дела о банкротстве Александра Колетвинова **провел торги по реализации шести земельных участков должника, победителем которых стал Лев Акоев**. Должник оспорил результаты торгов, указав на неучет построек на участках и нарушения в ходе торгов. Суд первой инстанции признал торги недействительными, но апелляция отменила это определение, посчитав доводы должника необоснованными и усмотрев в его действиях злоупотребление правом. **Суд округа поддержал выводы первой инстанции о нарушениях при формировании лотов и проведении торгов.** Финансовый управляющий и победитель торгов обратились с кассационными жалобами в Верховный суд, указав, что постройки являются некапитальными объектами, а также сославшись на поощрение судами недобросовестного поведения должника.

### Что решили нижестоящие суды

Суд первой инстанции, признавая торги недействительными, указал, что финуправляющий не учел находящиеся на земельных участках постройки при определении начальной стоимости лотов, хотя должен был совершить действия по регистрации за должником права собственности на них.

Суд также отметил формальные нарушения процедуры торгов — разные даты окончания приема заявок и требования о предоставлении дополнительных документов.

Апелляционный суд отменил определение первой инстанции, посчитав спорные строения вспомогательными хозяйственными постройками — принадлежностью земельных участков, а их невключение в конкурсную массу — следствием уклонения самого должника от предоставления информации и отсутствия госрегистрации этого имущества.

Апелляция указала на злоупотребление правом со стороны должника, который несмотря на наличие другого имущества (автомобиля), уклонялся от его передачи управляющему.

Окружной суд согласился с выводами первой инстанции, указав, что без оценки построек имущество должника не было сформировано в полном объеме, невозможно проверить соответствие цены действительной стоимости.

Суд округа подчеркнул, что сведения о постройках должны были быть указаны в положении о порядке продажи и сообщении о торгах и учтены при формировании стоимости.

### Позиция заявителя:

Финансовый управляющий Павел Гордеев и победитель торгов Лев Акоев указали, что на участках фактически находились **только три некапитальных объекта (деревянная бытовка, туалет и металлический контейнер)**, а не значимые строения, и их неуказание в сообщении о продаже — следствие виновного бездействия самого должника, длительное время умалчивавшего об этих объектах.

Заявители обратили внимание на поощрение судами неправомерного поведения должника и возникновение правовой неопределенности, так как суды неверно применили реституцию, возложив обязанность по возврату денег покупателю на финансового управляющего вместо должника — стороны сделки.

По мнению заявителей, были нарушены нормы АПК РФ, поскольку суды первой и кассационной инстанций не приняли во внимание вступившее в силу определение об утверждении положения о продаже.

Финуправляющий также указал на необходимость оценки законности возведения спорных объектов, которые могут являться самовольными постройками.

А Акоев отметил, что является добросовестным приобретателем, не заинтересованным по отношению к должнику, управляющему и ЭТП.

### Что решил Верховный суд

Судья Верховного суда Букина И.А. сочла доводы заявителей заслуживающими внимания и [**передала**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/679566e4-6d28-4aa3-8d5e-0165848d010c/c95a36d0-484f-4571-a249-e3aed772c8bb/%D0%9040-133700-2021__20240815.pdf?isAddStamp=True) спор в Экономколлегию.

❗️Верховный Суд **отказал в признании торгов недействительными в силу следующего**:

Должник всячески препятствовал нормальному ходу процедуры банкротства и реализации имущества:

* не передавал документы и имущество ФУ;
* скрыл информацию о наличии на ЗУ построек;
* оспорил торги уже после распределения управляющим вырученных от продажи имущества ДС и погашения требований кредиторов, хотя с самого начала знал о наличии заявленных им оснований для оспаривания – еще на стадии утверждения положения о торгах.

Единственно разумной и возможной причиной такого поведения должника, по мнению суда, была попытка сокрыть имущество от управляющего и кредиторов, а также затянуть проведение процедуры банкротства.

Исходя из общеправового принципа недопустимости злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ), длительное недобросовестное поведение должника не позволяет ему перекладывать риски такого поведения на стороннего покупателя, доверившегося публичному характеру процедуры банкротства и проводимой в рамках нее реализации имущества на торгах.

### Почему это важно:

**Этот кейс с неизбежностью порождает вопрос**: если нарушение на торгах было исключительно результатом недобросовестного поведения заявителя, является ли это **универсальным основанием** для отказа в признании любых торгов недействительными, даже несмотря на существенность допущенных нарушений? Напомню, что ***существенными являются такие нарушения****, которые повлияли на результаты торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов заявителя*.

**Думаю, что нет**. В нашем деле ВС РФ вообще не дал оценку существенности допущенных нарушений при организации и проведении торгов, но какова была бы логика его рассуждений **при значительной стоимости неучтенного имущества** и при наличии оставшихся непогашенными требований кредиторов?

При коллизии правовых принципов недопустимости злоупотребления правом со стороны заявителя и защиты прав добросовестного покупателя имущества на торгах, с одной стороны, и высшей цели банкротства - формирования конкурсной массы в целях наиболее полного и пропорционального удовлетворения требований кредиторов, с другой стороны, я ставлю на последний, по крайней мере в нынешних социально-политических и правовых условиях.

**Комментарий: если на участках находятся капитальные строения, то они учитываются при проведении торгов — как минимум, информация о них раскрывается в объявлении о проведении торгов и их стоимость учитывается в начальной цене продажи. Фактически, если спорные постройки — деревянные туалеты и «иже с ними», то их стоимость вряд ли могла существенно повлиять на начальную цену продажи.**

**«**

**Схожие вопросы, связанные с оценкой выставленного на торги имущества, ранее уже исследовались ВС и всегда решающим фактором было то, какие последствия для конкурсной массы повлекло отсутствие полных сведений об объекте**.

🔥 **Кейс ВС РФ 2024 года о продаже общего имущества в многоквартирных домах** (*Определение ВС РФ от 31.10.2024г.*), (дело [**А41-39673/2019**](https://kad.arbitr.ru/Card/56480417-f296-46e6-b571-93ae0f897c1d)).

**Комната консьержа – общедомовое имущество, а не собственность застройщика-банкрота**.

В рамках банкротства ООО «ГлавГрадоСтрой» возник спор о принадлежности нежилого помещения площадью 30,6 кв. м в построенном обществом доме. Собственники квартир оспорили включение помещения в конкурсную массу, указывая, что оно является комнатой консьержа и предназначено для обслуживания дома. Суды трех инстанций отказали собственникам, посчитав, что помещение не относится к общему имуществу и срок давности пропущен. В кассационной жалобе в Верховный суд собственники настаивают на неправильном применении норм об общем имуществе и неприменимости срока давности. Судья ВС Букина И.А. сочла доводы жалобы заслуживающими внимания и передала спор в Экономколлегию. Верховный суд [**отменил**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/56480417-f296-46e6-b571-93ae0f897c1d/e728ada0-3541-4f57-9f32-277bb562f1a5/%D0%9041-39673-2019__20241024.pdf?isAddStamp=True) акты нижестоящих судов и направил спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции (дело [**А41-39673/2019**](https://kad.arbitr.ru/Card/56480417-f296-46e6-b571-93ae0f897c1d)).

### Фабула:

В рамках дела о банкротстве ООО «ГлавГрадоСтрой», которое являлось застройщиком многоквартирного жилого дома в г. Подольск Московской области, возник спор о принадлежности нежилого помещения площадью 30,6 кв. м в этом доме. После ввода дома в эксплуатацию в 2014 году за ООО «ГлавГрадоСтрой» в 2015 году было зарегистрировано право собственности на указанное помещение. **Конкурсный управляющий включил данное помещение в конкурсную массу должника**.

В 2022 году собственники квартир Алексей Серов, Екатерина Терехова, Анатолий Загребельный, Константин и Виктория Бобыревы и Сергей Кудинов **попросили суд признать переход права собственности на нежилое помещение к застройщику незаконным и исключить запись о праве собственности застройщика из ЕГРН.**

**Собственники квартир указали, что спорное помещение фактически является комнатой консьержа и предназначено для обслуживания всего дома, в нем размещено общедомовое оборудование.**

Однако суды трех инстанций отказали в удовлетворении требований собственников. После этого собственники квартир пожаловались в Верховный суд РФ, который [**решил рассмотреть**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/56480417-f296-46e6-b571-93ae0f897c1d/a3c13e23-e181-4004-8dec-7cb728cdc531/%D0%9041-39673-2019__20240822.pdf?isAddStamp=True)этот спор.

### Что решили нижестоящие суды

Суды исходили из того, что спорное помещение не относится к общему имуществу собственников. Не представлено доказательств, что помещение предназначено для обслуживания более одного помещения в доме.

Изначальное оформление прав на объект за застройщиком, по мнению судов, свидетельствует о том, что помещение имело самостоятельное назначение (комната консьержа) и принадлежало застройщику, который нес расходы по его содержанию и уплате налогов.

Кроме того, суды сочли, что собственники квартир пропустили трехлетний срок исковой давности, поскольку право собственности на помещение было зарегистрировано за застройщиком еще в 2015 году, сведения об этом являются общедоступными, а с требованиями собственники обратились только в 2023 году.

### Что решил окружной суд

По мнению заявителей, суды неправильно применили положения ЖК РФ и ГК РФ об определении состава общего имущества. Спорное помещение как раз предназначено для обслуживания всего дома, в нем проходят общедомовые инженерные коммуникации, оно не имеет отдельного входа.

Доводы судов об оплате застройщиком коммунальных платежей и налогов являются необоснованными — такая оплата никогда не вносилась, лицевой счет на помещение открыт только в 2023 году уже после подачи иска.

Право общей долевой собственности на общее имущество, по мнению заявителей, принадлежит собственникам в силу закона независимо от регистрации в ЕГРН, что следует из разъяснений ВАС РФ и практики Верховного суда РФ.

Что касается срока давности, то заявители указали на его неприменимость, поскольку собственники не были лишены права владения спорным помещением. В нем всегда находился консьерж, услуги которого оплачивались собственниками. Заявлено негаторное требование об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, к которому срок давности в силу ст. 208 ГК РФ не применяется.

### Что решил Верховный суд

Судья Верховного суда Букина И.А. сочла доводы жалобы заслуживающими внимания и [**передала**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/56480417-f296-46e6-b571-93ae0f897c1d/a3c13e23-e181-4004-8dec-7cb728cdc531/%D0%9041-39673-2019__20240822.pdf?isAddStamp=True) спор в Экономколлегию.

Нижестоящие суды ошибочно сочли, что комната консьержа не относится к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома. Они неверно исходили из того, что изначальное оформление прав на спорное помещение за застройщиком (ООО «ГлавГрадоСтрой») свидетельствует о самостоятельном назначении объекта и принадлежности должнику.

**По смыслу ст. 36 ЖК РФ к общедомовому имуществу относятся не только помещения технического назначения, но и предусмотренные проектом здания помещения для удовлетворения бытовых потребностей сотрудников УК, хранения инвентаря, размещения консьержа и т.п. Главный критерий — функциональное назначение, предполагающее использование помещения для обслуживания более чем одной квартиры**.

В данном случае суды установили, что спорное помещение является комнатой консьержа, то есть рабочим местом лица, оказывающего услуги по обслуживанию дома. Заявители указывали, что застройщик изначально проектировал его именно как комнату консьержа. До 2023 года его содержание оплачивалось в составе общедомовых расходов. Эти доводы не получили оценки судов.

Если помещение изначально проектировалось и эксплуатировалось как комната консьержа, оно квалифицируется как общедомовое имущество. Факт регистрации права собственности на него за застройщиком правового значения не имеет.

Собственнику помещения в МКД в любом случае принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество (ст. 290 ГК РФ, ст. 38 ЖК РФ). Оно принадлежит собственникам в силу закона независимо от регистрации в ЕГРН.

**Конкурсный управляющий не имел достаточных оснований для включения спорного помещения в конкурсную массу. Последующая его продажа с торгов не препятствует восстановлению нарушенных прав собственников**.

При неясности требований суд должен был уточнить, из какого правоотношения возник спор, определить подлежащие применению нормы и предложить заявителям скорректировать требования исходя из преследуемого интереса.

При применении норм об исковой давности суды не учли, что заявители указывали на сохранение владения спорным помещением, то есть заявлен негаторный, а не виндикационный иск. На негаторные требования исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ).

Ссылаясь на пункты 52 и 53 совместного постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 года № 10/22, Верховный суд указал, что в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим. Ответчиком по такому иску является лицо, за которым зарегистрировано спорное право. Судебный акт о признании права отсутствующим является основанием для внесения в ЕГРН записи о прекращении права собственности ответчика на спорный объект.

### Итог:

**ВС отменил акты нижестоящих судов и направил спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции**.

**Комментарии**:

Должник не мог являться собственником спорного нежилого помещения (комнаты консьержа), поскольку данное имущество в силу прямого указания закона принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме. Вместе с тем в мотивировочной части определения представляется не совсем обоснованной ссылка ВС РФ на пп. 52 и 53 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22.

**«**

Так, в п. 52 указанного постановления Пленума разъясняется, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

**Но в данном споре нарушенное право заявителей как раз могло и должно быть защищено путем предъявления иска о признании права общей долевой собственности на общее имущество к собственнику спорного нежилого помещения, запись об индивидуальной собственности которого внесена в ЕГРН**. Для подобных правовых ситуаций указанный способ защиты права прямо сформулирован в п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64: если общим имуществом владеют собственники помещений в здании, однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Ранее в *Определении от 21.05.2015 года № 310-ЭС14-8248* Верховный Суд также разъяснял, что в аналогичной правовой ситуации восстановление нарушенных прав посредством удовлетворения иска о признании отсутствующим права собственности не соответствует характеру нарушения прав и противоречит п. 52 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, а **надлежащим способом защиты является иск о признании права общей долевой собственности на спорные помещения**.

🔥 **NB: Распространение режима единого недвижимого комплекса на совокупность движимых и недвижимых вещей продиктовано целями гражданского оборота, а не налогообложения, подчеркнула Экономколлегия ВС РФ (дело №**[**А73-513/2023**](https://kad.arbitr.ru/Card/d99fb3a8-126a-4ced-bdc0-4eae97ad5957)**) –** *см. Определение ВС РФ от 10.10.2024г. №303-ЭС24-8693.*

ООО СП «Аркаим», признанное в 2016 году банкротом, исключило часть оборудования из базы по налогу на имущество, посчитав его **движимым**. Это повлекло доначисление налога, пеней и штрафа на 4,2 млн рублей, поскольку налоговая инспекция сочла спорные объекты частью единого недвижимого комплекса. Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали налоговый орган. Однако Верховный суд [**встал на сторону**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/d99fb3a8-126a-4ced-bdc0-4eae97ad5957/6237a5fb-1981-43c1-8d81-fc7d14daa0ab/%D0%9073-513-2023__20241010.pdf?isAddStamp=True) налогоплательщика, указав, что **использование имущества в едином производственном процессе и его продажа единым лотом при банкротстве не означают, что все объекты, включая движимые, образуют неделимый недвижимый комплекс и должны облагаться налогом**. ВС подчеркнул, что оборудование, правомерно учтенное как отдельные объекты движимых основных средств, не относящиеся к недвижимости, не должно облагаться налогом на имущество организаций.

**Исходя из огромного массива имеющейся по данному вопросу судебной практики, можно выделить ряд критериев отнесения имущества к недвижимому. В частности**:

**1.  Прочная связь с землей**. Недвижимым имуществом считают объекты, которые прочно связаны с землей, например, здания, сооружения (ст. 130 ГК). Недвижимое имущество нельзя перенести без существенного ущерба для него. Прочную связь с землей обеспечивает фундамент. Поэтому здание невозможно перенести как единое целое. Сооружения без фундамента квалифицируют как движимое имущество. Например, ангары, киоски относятся к движимым вещам.

**2.  Государственная регистрация**. Компании обязаны регистрировать свое право на недвижимое имущество (чч. 3, 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Однако: тот факт, что компания зарегистрировала право на объект, не делает его недвижимостью (Определение Верховного суда от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520).

**3.  Разрешение на ввод в эксплуатацию**. Если компании нужно получить от государственных органов разрешение на строительство или ввод в эксплуатацию основного средства, то такой объект считают недвижимостью. Помимо разрешений, у недвижимости есть документы технического учета, технической инвентаризации, проектная документация.

**4.  Недвижимость по закону**. Некоторые объекты имущества по закону относят к недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК). Например, линии связи, беспилотные воздушные судна — о них напрямую сказано в законе (Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ, п. 1 ст. 33 ВК). В таком случае компании не потребуется проверять имущество на соответствие критериям.

**Особенности реализации имущества гражданина:**

П.3 ст.213.26 ЗоБ:

**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**. **Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации** **на открытых торгах** в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

❗️Пункт 7 *Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан"*:

В деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, **а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности** ([пункт 7 статьи 213.26](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=5774&field=134&date=10.11.2024) Закона о банкротстве, [пункты 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=453483&dst=100156&field=134&date=10.11.2024) и [2 статьи 34](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=453483&dst=100157&field=134&date=10.11.2024), [статья 36](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=453483&dst=5&field=134&date=10.11.2024) СК РФ).

Вместе с тем супруг (бывший супруг), полагающий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства ([пункт 3 статьи 38](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=453483&dst=100173&field=134&date=10.11.2024) СК РФ). Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора ([статья 43](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=489141&dst=100211&field=134&date=10.11.2024) ГПК РФ). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

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

Обращение взыскания на имущество, принадлежащее на праве общей собственности гражданину-должнику и иным лицам, не являющимся супругом (бывшим супругом) должника, в процедурах банкротства производится в соответствии с общими положениями [пункта 4 статьи 213.25](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=5747&field=134&date=10.11.2024) Закона о банкротстве, без учета особенностей, установленных [пунктом 7 статьи 213.26](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=5774&field=134&date=10.11.2024) Закона о банкротстве».

**Вопрос: Что является предметом продажи в процедуре банкротства гражданина — доля в праве собственности на имущество, принадлежащее должнику и его супруге на праве общей долевой собственности, или объект в целом?**

**Ответ: по общему правилу, независимо от того, находится имущество в общей совместной или общей долевой собственности супругов, реализации подлежит имущество в целом** (см. *Определение ВС РФ №306-ЭС24-14007 (2) по делу №А65-4942/2022*).

**К исключениям из названного правила относятся ситуации, когда**:

1) жилое помещение, находящееся в общей собственности должника и его бывшего супруга, является для последнего единственным жильем, но для самого должника (и членов его новой семьи) уже установлен исполнительский иммунитет в отношении иного жилья.

Для защиты конституционно значимого права гражданина на жилище в указанной ситуации предлагается отступать от общего правила реализации такого имущества целиком и реализовывать только долю должника с предоставлением бывшему супругу преимущественного права приобретения этой доли.

2) возможен раздел делимой вещи или выдел в натуре части вещи, соответствующей доле должника, предметом реализации будет соответствующая доле должника часть общего имущества супругов (часть присужденного права требования, являющегося общим имуществом супругов). При этом статья 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки также подлежит применению.

Рассматриваемое правило способствует эффективному формированию конкурсной массы, поскольку реализация имущества целиком будет гораздо предпочтительнее, нежели реализация такого имущества на праве долевой собственности.

[​​](https://cdn30.notepost.ru/c2ujNlOK7csRJph7-1730287858812.jpeg) 🔥 **Верховный Суд решил, как продается на торгах имущество, находящееся в общей собственности должника и его детей в рамках дела №** **А65-4942/2022**, **дело было рассмотрено ВС РФ 25.11.2024г**., а **9 декабря 2024г.** была опубликована мотивировочная часть [Определения ВС РФ №306-ЭС24-14007 (2) по делу №А65-4942/2022 о несостоятельности (банкротстве) Сергея Евдокимова](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/876f3dd9-7876-48e3-af58-8e18f7274fe1/9479b2d5-796c-4fd9-ac98-f4ce8049ad35/A65-4942-2022_20241209_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True), в котором высшая судебная инстанция дала некоторые принципиальные разъяснения.

**Фабула дела**: семье Евдокимовых, включая самого должника Сергея Евдокимова, был предоставлен земельный участок площадью 1000 кв.м в общую долевую собственность в качестве меры социальной поддержки, в которой каждому из пяти членов семьи (включая троих несовершеннолетних детей) принадлежала **1/5 доля**. Спор возник о том, что именно продавать на торгах в деле о банкротстве: земельный участок целиком или 1/5 доли должника в нем. Нижестоящие суды пришли к выводу, что продажа земельного участка целиком не приведёт к нарушению прав иных собственников имущества, указав на преимущественное право других сособственников.

ВС РФ указал, что суды неправильно применили ко всему земельному участку положения п.7 ст.213.26 Закона о банкротстве, поскольку это противоречит правовой позиции, изложенной в абз.4 п.7 постановления Пленума ВС РФ от 25 декабря 2018 г. №48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан».

Иными словами, продажа имущества **целиком** в деле о банкротстве должника касается **исключительно** случаев общей долевой (ну, и совместной, разумеется, тоже) собственности с **супругом/бывшим супругом** должника.

При наличии **других сособственников** (включая детей должника) реализации подлежит **доля должника** в указанном имуществе: ведь по общему правилу, при нахождении вещи в долевой собственности нескольких лиц в конкурсную массу включается доля должника в праве на эту вещь.

🔥 Верховный Суд, внеся ясность в основной вопрос спора, попутно высказал и другое весьма занятное мнение, которое впредь придется учитывать арбитражным управляющим и кредиторам: «**если в ходе подготовки к реализации доли должника в земельном участке будет установлено, что с учётом расходов на организацию и проведение торгов реальный экономический смысл в качестве способа погашения долгов перед кредиторами отсутствует, то должник или финансовый управляющий вправе обратиться в суд с ходатайством об исключении из конкурсной массы данного имущества**».

**❗️ Как продается на торгах залоговое имущество, находящееся в общей собственности должника и его детей?**

🔽 См.: ***определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда от 12.02.2025 № 307-ЭС24-19017 (банкротство Алексея Бибова):***

🔥 Верховный Суд отменил постановление суда округа и оставил в силе судебные акты нижестоящих инстанций, которые отказали в удовлетворении заявления должника об оспаривании торгов по банкротству, по следующим основаниям:

* Спорная квартира была предоставлена **в залог в целом**. Должник, его супруга и их несовершеннолетние дети являлись созалогодателями.
* Наличие долей несовершеннолетних детей в праве собственности, без выдела их в натуре, **не препятствует реализации находящейся в залоге квартиры как единого объекта**, но учитывается при распределении выручки от реализации, оставшейся после погашения требования залогового кредитора.

✅ Таким образом, имущество, находящееся в общей собственности должника и его детей, продается на торгах по банкротству:

* **как единый объект, если оно предоставлено в залог;**
* **только доля должника, если оно не является залоговым**.

**Вопрос: при продаже объекта в общей долевой собственности супругов кто заявитель в Росреестре?**

**Ответ**: ФУ имуществом банкрота (одного из супругов) действует от имени обоих супругов (см. *Определение ВС РФ от 27.01.2021г. №302-ЭС20-18505 по делу №А10-3279/2019*).

**Важно**❗️: «**В ситуации, когда стоимость имущества должника превышает размер задолженности**, управляющий вправе продать **только ту часть имущества, которая необходима для погашения долга**. При этом выбор конкретных объектов продажи осуществляется **с учетом мнения должника, являющегося их собственником**» - см. *Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.10.2021 N 305-ЭС21-10040 по делу N А40-3184/2018*.

**Особенности реализации имущества – субъекта естественной монополии:**

**NB!** Особое правило формирования лотов и продажи действует **в отношении субъектов естественной монополи**и – Закон о банкротстве устанавливает императивное требование о том, что имущество должника, непосредственно используемое для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг) в условиях естественной монополии, **выставляется на торги единым лотом** (п. 2 ст. 201 Закона о банкротстве). Кроме того, важно помнить, что **при продаже имущества, непосредственно используемого для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг) в условиях естественной монополии, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования в лице соответствующих уполномоченных органов имеют право преимущественного приобретения предлагаемого для продажи имущества в порядке, предусмотренном**[**пунктами 8**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=101846&field=134&date=16.09.2024)**и**[**9 статьи 195**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=101851&field=134&date=16.09.2024) **настоящего Федерального закона**.

В то же время, в *Определении СК ЭС ВС РФ от 21.03.2022 № 305-ЭС21-21247* разъясняется, что если у должника имеется несколько **обособленных** естественно-монопольных имущественных комплексов, технологически не связанных друг с другом, **они продаются отдельными лотами**, исходя из принципа максимализации числа участников торгов:

*«Реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры – наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абзац шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139 Закона о банкротстве). Следовательно, действия, касающиеся формирования лотов, определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели – получение максимальной выручки.*

*…*

*Так, при включении объектов в отдельные лоты предполагается, что каждый из этих лотов является юридически и экономически обособленным, функционально независимым, то есть может быть самостоятельно (отдельно) использован будущим покупателем в своей хозяйственной деятельности».*

**Особый порядок лотирования и реализации имущества с/х организаций**:

Под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, основными видами деятельности которых являются производство или производство и переработка сельскохозяйственной продукции, **выручка от реализации которой составляет не менее чем пятьдесят процентов общей суммы выручки** (п.1. ст. 177).

Иными словами, процедура проводится по правилам о банкротстве сельхозорганизаций, в случае если должник отвечает трем признакам ([ст. 177 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/4bc2c5a455fe3e817738957c7f31112aec66dc6b/)):

🛑основными видами деятельности являются производство или производство и переработка сельскохозяйственной продукции;

🛑выручка от реализации такой продукции составляет не менее чем 50% общей суммы выручки;

🛑долги составляют от 3 млн. руб.

**ВАЖНО:** ❗️В случае банкротства сельскохозяйственной организации **по общей процедуре** **имущество также реализуется по общим правилам**, без применения преимущественного права на его приобретение (*[определение СКЭС ВС РФ от 08.11.2016 №310-ЭС16-8192](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/bafb4efc-4ca0-40d8-94c6-426deeeb3460/26b0f3e8-e552-4414-aa7d-eb0a07ca0348/A68-3041-2015_20161108_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)*):

«Суд при возбуждении дела о банкротстве на основании представленных в дело документов, в том числе финансовой, бухгалтерской отчетности, определяет статус должника и возможность применения к нему специальных норм [Закона](https://legalacts.ru/doc/FZ-o-nesostojatelnosti-bankrotstve/) о банкротстве, установленных для сельскохозяйственных организаций, на что указывает в судебном акте по делу о банкротстве. ***Таким образом, только в рамках дела о банкротстве возможно определение статуса должника с проведением процедуры банкротства по специальным нормам***».

**Порядок торгов в банкротстве с/х организации**:

**1)** на первые торги по продаже имущества арбитражный управляющий должен выставить **предприятие** должника ([пунктом 1 статьи 179](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191630&dst=2860&field=134&date=17.09.2024) Закона о банкротстве).

Для целей [Закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191630&date=17.09.2024) о банкротстве под предприятием должника понимается **имущественный комплекс**, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности ([пункт 1 статьи 110](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191630&dst=964&field=134&date=17.09.2024) Закона о банкротстве).

В соответствии со [статьей 132](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=198259&dst=100806&field=134&date=17.09.2024) ГК РФ предприятием как объектом прав признается **имущественный комплекс**, используемый для осуществления предпринимательской деятельности; в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

При этом продажа предприятия должника осуществляется **в общем порядке**, установленном [пунктами 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191630&dst=968&field=134&date=17.09.2024) - [19 статьи 110](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191630&dst=1066&field=134&date=17.09.2024) ЗоБ (электронные открытые/закрытые торги в форме аукциона/конкурса, повторные торги, **без публички**).

**2)** В случае если предприятие должника не было продано на торгах, **следующим этапом** является **продажа единым лотом имущества, которое используется в целях производства сельскохозяйственной продукции, ее хранения, переработки, реализации** (далее - **ПТК**) (абзац второй ст. 179), в том же порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110.

**3) Если** выставленный на торги единым лотом ПТК **не продан** на торгах, продажа имущества должника - сельскохозяйственной организации осуществляется в соответствии со [статьей 111](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=1078&field=134&date=17.09.2024) и [пунктом 4 статьи 139](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=1269&field=134&date=17.09.2024) ЗоБ, то есть **по частям, и в случае если повторные торги не состоятся, уже применяются нормы о публичном предложении.**

На указанном этапе возникает **преимущественное право приобретения** имущества.

**Условия реализации преимущественного права:**

🛑Приобретатель имущества должен входить в одну из двух групп лиц ([п.2 ст.179 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/2d37bfb0cc090cbd9be4e6a6ec54ee716eb8c7b2/)):

* лица, занимающиеся производством или производством и переработкой с/х продукции и владеющие земельным участком, **непосредственно прилегающим к земельному участку должника** (имеют первоначальное преимущественное право);
* сельскохозяйственные организации, КФХ, расположенные **в той же местности**, **где расположен ПТК должника**, а также субъект РФ или муниципальное образование соответствующей местности (имеют преимущественное право в случае отсутствия лиц из 1 категории).

🛑Иметь выручку от реализации сельскохозяйственной продукции более 70 % от общего объема выручки в течение года ([п.1 ст.3 ФЗ № 264 «О развитии сельского хозяйства»](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64930/7f3f9c7f0cf173922fa37783b2f49c8fc3d0ce1e/), [постановление Президиума ВАС РФ от 24.12.2013 № 10125/13](https://arbitr.ru/materials/108519?path=%2Farxiv%2Fpost_pres%2F));

**Процедура реализации преимущественного права:**

✔ арбитражный управляющий направляет уведомления о продаже ПТК лицам, имеющим преимущественное право на его приобретение, а также публикует информацию о продаже ПТК с указанием имущества и цены, по которой оно реализуется, в печатном органе по месту нахождения должника ([абз.2 п.2 ст.179 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/2d37bfb0cc090cbd9be4e6a6ec54ee716eb8c7b2/));

✔ правила [п.2 ст.179 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/2d37bfb0cc090cbd9be4e6a6ec54ee716eb8c7b2/) не устанавливают специальных требований к заявлению лица (и к самому лицу помимо тех, что указаны в Законе о банкротстве), намеревающегося воспользоваться преимущественным правом. В частности, в заявке о приобретении ПТК может быть не указана цена, по которой приобретается имущество или состав приобретаемого имущества ([постановление Президиума ВАС РФ от 09.07.2009 №1989/09](https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=113139#Ebjx9TUYrnLkrnQ61));

✔ после проведения публичных торгов по продаже ПТК, арбитражный управляющий предлагает приобрести имущество должника лицам, обладающим преимущественным правом, по цене, сформированной на торгах. ([п.3 ст.179 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/2d37bfb0cc090cbd9be4e6a6ec54ee716eb8c7b2/); [постановление АС Уральского округа от 28.10.2020 №Ф09-6125/20](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/c101dbb0-bd90-45d5-9b48-9951670a3615/97e60dfd-5618-45cb-9dbd-e9db053b8838/A07-12389-2019_20201028_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True));

✔ если поступает несколько заявок на приобретение ПТК от лиц, обладающих равным преимущественным правом на его приобретение, имущество продается тому, от кого заявка на приобретение имущества поступила первой ([п.3 ст.179 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/2d37bfb0cc090cbd9be4e6a6ec54ee716eb8c7b2/));

✔ если лица, обладающие преимущественным правом, не воспользовались им в течение месяца, то имущество сельскохозяйственной организации реализуется по обычным правилам ([абз.2 п.3 ст.179 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/2d37bfb0cc090cbd9be4e6a6ec54ee716eb8c7b2/)).

**Способы защиты нарушенного преимущественного права при продаже имущества с/х организации:**

🛑**Оспаривание торгов.** Применяется в ситуации, когда имущество должника было реализовано по общим правилам продажи, а впоследствии было установлено наличие лиц, обладающих преимущественным правом на приобретение имущества ([*определение СКЭС ВС РФ от 25.11.2021 №306-ЭС20-20044 (6)*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/9588b9f5-7774-49f1-91d9-aceaf6936bd7/e38fb341-70d9-45b7-9931-7364b145c521/A57-5717-2019_20211125_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True));

❗️**Данным способом защиты права может воспользоваться только лицо, обладающее преимущественным правом на приобретение ПТК, но не конкурсный кредитор** ([*отказное определение ВС РФ от 25.04.2022 №68-ПЭК22*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/9588b9f5-7774-49f1-91d9-aceaf6936bd7/5c4ce36c-42c9-41be-a4c1-8ae56f9bae60/A57-5717-2019_20220425_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)).

**🛑Иск о переводе прав и обязанностей покупателя**. Используется, когда в отношении должника применятся процедура банкротства сельскохозяйственной организации, но имущество было реализовано в нарушение преимущественного права на его приобретение ([п.15 Обзора судебной практики ВС РФ № 2 (2020)](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358150/699adfcea1bedba6d61e770d6d04a3837d06ae16/));

**🛑Оспаривание договора купли-продажи имущества**. Возможно, когда имущество было реализовано лицу, обладающему преимущественным правом, однако сведения о реализации не были доведены до иных лиц, обладающих равным с покупателем преимущественным правом ([*постановление Президиума ВАС РФ от 09.07.2009 по делу №1989/09*](https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=113139#gIX0ATUeKq9wzFBA)).

**Практика по отдельным вопросам:**

🌘в случае конкуренции требований залогового кредитора оставить ПТК за собой в качестве отступного и лица, обладающего преимущественным правом на его приобретение, приоритет отдается последнему ([*постановление АС Центрального округа от 04.07.2023 №Ф10-1867/2022 (3)*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/76b24a5f-fe96-4601-95de-0ced6c1907ec/e4c526db-d631-4bda-a2bc-def76fcfcd3c/A09-335-2018_20230704_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True));

🌘если лицо, обладающее преимущественным правом, не имеет общей смежной границы, данное обстоятельство не свидетельствует об отсутствии преимущественного права. Для реализации такого права достаточно иметь общую поворотную точку и межконтурную, разделяющую земельные участки ([*постановление АС Западно-Сибирского округа от 01.09.2020 по делу №Ф04-4945/2014*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f873ce78-449d-468a-8c6b-0971be2f9ed3/e112b417-1fbc-4d86-ba14-c8d478610200/A45-6090-2013_20200901_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True));

🌘реализация ПТК по правилам [ст.179 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/2d37bfb0cc090cbd9be4e6a6ec54ee716eb8c7b2/) возможна не только при наличии земельного участка, находящегося на праве собственности должника, но и на ином вещном праве, например, договор аренды, договор постоянного (бессрочного) пользования ([*определение СКЭС ВС РФ от 13.06.2017 по делу №305-КГ17-877*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/66d8efcc-9be6-4f5d-b176-18849804665a/a1a437fa-5204-4ef8-802c-2c1ff20f25f6/A40-8068-2016_20170613_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True));

**🌘лицо не приобретает преимущественного права на ПТК, если это право получено формально**. Об этом могут свидетельствовать приобретение смежного земельного участка после объявления торгов, незначительная доля собственности на смежном земельном участке, отсутствие доказательств использования участка по сельскохозяйственному назначению ([*постановление АС Волго-Вятского округа от 06.06.2023 №Ф01-2027/2023*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/11d3f26a-ecec-4063-b859-6353dda31c2e/d89d3e93-3f41-4668-b9b1-ce311d14ba13/A39-4110-2016_20230606_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True));

🌘приобретение ПТК с помощью лица, обладающего преимущественным правом, является недобросовестным поведением (например, в случае заключения агентского договора с таким лицом, с целью последующей перерегистрации права собственности на принципала (комитента)) ([*постановление АС Поволжского округа от 12.04.2023 №Ф06-1882/2023*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/130589aa-73a6-40a1-ba0f-92acc818d083/2383840c-0f7e-42e0-b33a-4ae5cb0a982b/A55-35592-2021_20230412_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True));

🌘проведение конкурсным управляющим торгов по продаже ПТК сначала по общим правилам, а в последствии с учетом [п.2 ст.179 ЗоБ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/2d37bfb0cc090cbd9be4e6a6ec54ee716eb8c7b2/) свидетельствует о намеренном выборе конкретного покупателя (*постановления* [*АС Уральского округа от 15.02.2023 по делу №Ф09-10099/22*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/c9d3898e-2edb-415a-a5b1-2891ba2cd5d8/1817e9fe-e84f-4962-b23b-58bf378ff318/A47-857-2014_20230215_Postanovlenie_kassacii.pdf?isAddStamp=True)*;* [*АС Северо-Западного округа от 16.03.2022 №Ф04-29268/2015*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e2f14087-b2bb-4c11-b9b8-471b3c191752/5a226a1e-36c8-41f6-ac2c-ce098c9d6036/A03-19181-2014_20220316_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True));

🌘ПТК должен реализовываться на торгах единым лотом, продажа имущества сельскохозяйственной организации отдельными лотами возможна, если каждый лот обладает самостоятельной экономической ценностью и разделение имущества на отдельные лоты (части) не влияет стоимость реализации имущества должника как единого комплекса ([*постановление АС Центрального округа от 18.07.2023 №Ф01-3126/2023*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/fb15d543-87d2-4141-8a64-ce5fe95556c1/8a89fcd9-c340-468d-aae2-710967c9e8ec/A39-8441-2019_20230718_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True));

🌘в случае участия в торгах только лиц, обладающих равным преимущественным правом, предпочтение в заключении договора следует отдать тому лицу, которое предложило наибольшую цену вне зависимости от даты поступления заявки ([*постановление АС Уральского округа от 04.04.2024 №Ф09-2105/15*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/cac68805-90b9-4f1f-a228-6ef904855ffc/4f58d8fe-65bb-4bdb-bb5f-2915b6946f7b/A47-2861-2014_20240404_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True)).

**Главная рекомендация арбитражным управляющим перед продажей имущества сельскохозяйственной организации** - выявить всех лиц, обладающих преимущественным правом, для их своевременного уведомления.

**❗️ Реализация в деле о банкротстве доли в земельном участке с/х назначения**

Недавно Верховный Суд РФ рассмотрел интересное дело по поводу продажи земельной доли.

✏️ Так, единственный участник торгов обратился в Росреестр с заявлениями о государственной регистрации права на 2/108 доли и 1/8 доли в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения (земельные доли). Росреестр приостановил регистрацию, предложив представить документы, подтверждающие соблюдение требований, предусмотренных Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Единственный участник торгов, считая приостановление регистрации незаконным, предъявил административный иск.

🔥 Верховный Суд РФ отказал в удовлетворении административного иска по следующим основаниям:

▪️Закон о государственной регистрации недвижимости (статья 47) и Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения (статьи 12, 13 и 14) устанавливают специальные правила совершения сделок с земельными долями и государственной регистрации прав на них. Эти правила направлены на соблюдение прав иных участников долевой собственности.

▪️Если число участников долевой собственности превышает пять:

- можно распорядиться земельной долей только после выделения земельного участка в счет нее;

- без выделения земельного участка можно продать земельную долю только: 1) другому участнику долевой собственности или 2) сельскохозяйственной организации или гражданину - члену КФХ, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности (арендаторам).

▪️Единственный участник торгов не являлся ни участником долевой собственности, ни арендатором спорных земельных участков.

▪️Финансовый управляющий не совершил необходимых действий в отношении земельных долей до выставления их на торги.

🔽 См.: [кассационное *определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 25.10.2023 № 46-КАД23-10-К6*](https://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2306094).

*✅ Таким образом, при реализации земельной доли на торгах необходимо выяснить количество участников долевой собственности. Если их число превышает пять, то следует либо выделить земельный участок в счет земельной доли и, соответственно, выставить его на торги, либо провести закрытые торги по продаже земельной доли (абзац 2 пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве) - только среди лиц, указанных в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Финансовый управляющий должен решить, какой вариант будет более экономически обоснованным (приведет к получению максимальной выгоды).*

\*\*\*

**Особенности реализации залога**:

В составе имущества должника **отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога** (п.2 ст.131 Закона о банкротстве).

**Статья 138 п.4 Закона о банкротстве**:

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=968&field=134&date=16.09.2024), [5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=972&field=134&date=16.09.2024), [8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=980&field=134&date=16.09.2024) - [19 статьи 110](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=1066&field=134&date=16.09.2024) и [пунктом 3 статьи 111](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=1082&field=134&date=16.09.2024) настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

**Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества**. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или [лицами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=201474&dst=100394&field=134&date=16.09.2024), участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога **каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано**. **Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества**.

🔽 **Примечание**: ["Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2018)"](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294792&dst=100312&date=16.09.2024&rnd=WDcOtQ) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018)

*Согласно сложившейся судебной практике продажа заложенного имущества в составе единого лота вместе с имуществом незаложенным возможна только с согласия залогового кредитора и только при условии выделения (установления порядка выделения, в том числе в отчете об оценке имущества) доли залогового кредитора в составе полученной выручки (п. 4 ст. 18.1, п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, пп. 9 и 14 постановления N 58, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июля 2013 г. N 14016/10, определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 октября 2014 г. N 306-ЭС14-60). Отступление от названного подхода (преодоление отказа залогового кредитора) допустимо только в исключительных случаях при явно недобросовестном уклонении залогодержателя от дачи согласия на продажу имущества в составе единого лота (в частности, когда для него явно намного выгоднее продать имущество единым лотом, но он по каким-либо иным причинам, не связанным с экономической целесообразностью, не соглашается с подобными условиями, причиняя тем самым вред остальным кредиторам), учитывая техническую невозможность оставления заложенного имущества в составе единого лота за собой в случае признания повторных торгов несостоявшимися. Однако применительно к рассматриваемому обособленному спору подобная недобросовестность залоговых кредиторов судами не установлена.*

[*Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.08.2023 N Ф01-4029/2023 по делу N А43-14393/2017*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=AVV&n=116733&dst=100052&date=16.09.2024&rnd=WDcOtQ)*:*

**Обстоятельства**: Определением разрешены разногласия, возникшие у конкурсного управляющего и у залоговых кредиторов при утверждении положения о порядке и условиях продажи имущества должника, и это положение утверждено в редакции, предложенной комитетом кредиторов, с учетом результатов судебной экспертизы по определению рыночной стоимости реализуемого имущества; **решено реализовать заложенное имущество и имущество, не обремененное залогом, единым лотом**, поскольку объекты, обеспечивающие единое производство, функционально связанные и совместно используемые, целесообразнее всего продать единым лотом, что будет способствовать получению максимальной выручки в интересах кредиторов должника.

Решение: Определение оставлено без изменения////.

**По общему правилу приоритет определения порядка реализации имущества принадлежит залоговому кредитору, за исключением случая, когда арбитражный управляющий или должник докажет, что такое положение порядка и условий продажи заложенного имущества не способствует реализации имущества должника по более высокой цене**

**Суть требования:** об утверждении положения о порядке и сроках реализации залогового имущества должника.

**Решение суда:** ходатайство удовлетворено.

**Обоснование суда:** основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

При разрешении подобных разногласий **суд должен определить наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы залогового кредитора**, чье право определять начальную продажную цену предмета залога, порядок и условия проведения торгов и утверждать соответствующее положение (пункт 6 статьи 18.1, абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве) **не является безусловным, и не связывает как лиц, участвующих в деле о банкротстве, так и суд** (определение ВС РФ от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449).

*(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.08.2024 № Ф05-12901/2016 по делу № А40-159279/2013)///*

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

**4.1. В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах**.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с [пунктами 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102136&field=134&date=16.09.2024) и [2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102139&field=134&date=16.09.2024) настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном [пунктом 3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102144&field=134&date=16.09.2024)настоящий статьи, **в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой**.

**Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном**[**пунктом 4 статьи 139**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=1269&field=134&date=16.09.2024)**настоящего Федерального закона**.

**4.2. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества**.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с [пунктами 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102136&field=134&date=16.09.2024) и [2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102136&field=134&date=16.09.2024) настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном [пунктом 3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102144&field=134&date=16.09.2024) настоящей статьи, **одновременно** с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

**С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой** торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения **подлежат завершению**.

5. Требования залогодержателей по договорам залога, заключенным с должником в обеспечение исполнения обязательств иных лиц, также удовлетворяются в порядке, предусмотренном настоящей статьей. Указанные залогодержатели обладают правами конкурсных кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, во всех процедурах, применяемых в деле о банкротстве.

 6. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с [пунктами 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102136&field=134&date=16.09.2024) и [2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102136&field=134&date=16.09.2024) настоящей статьи.

[​​](https://cdn30.notepost.ru/WNa5J8meem3qzUcj-1692033400550.jpeg)

**❗️ О прекращении залога при продаже на банкротных торгах**

Еще в 2009 году Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ разъяснил, что **при продаже заложенного имущества на банкротных торгах залог прекращается в силу прямого указания закона** (пункт 9 [постановления от 23.07.2009 № 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя"](https://www.vsrf.ru/documents/arbitration/18535/)).

Впоследствии Верховный Суд РФ подтвердил эту правовую позицию в отношении дел о банкротстве организаций ([*определение Судебной коллегии по экономическим спорам от 26.05.2016 № 308-ЭС16-1368*](https://www.vsrf.ru/stor_pdf_ec.php?id=1442604)), дополнительно отметив, что при реализации заложенного имущества на торгах происходит прекращение прав третьих лиц, и покупатель получает его свободным от каких-либо притязаний.

Верховный Суд РФ также указал на то, что по общему правилу (пока не доказано иное) приобретение имущества на торгах предполагает добросовестность приобретателя, что является дополнительным основанием для прекращения залога (пункт 1 статьи 352 Гражданского кодекса РФ).

Позднее Верховный Суд РФ подтвердил эту правовую позицию также в отношении дел о банкротстве граждан ([*определение Судебной коллегии по экономическим спорам от 01.09.2021 № 310-ЭС21-6469*](https://www.vsrf.ru/stor_pdf_ec.php?id=2033366)), подчеркнув, что после реализации на торгах заложенное имущество переходит к покупателю свободным от каких-либо обременений.

*✅ Таким образом, при продаже заложенного имущества на банкротных торгах залог прекращается автоматически. Поэтому, например, Росреестр регистрирует прекращение ипотеки без заявления залогодержателя (как правило, банка), одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности к победителю торгов.*

**? ВОПРОС: Если в составе единого объекта недвижимости на торгах есть помещение (подвал) с режимом бомбоубежища. Порядок реализации такой недвижимости.**

В силу закона такое помещение относится **исключительно к федеральной собственности вне зависимости от того, на чьем балансе числится либо на чье имя зарегистрировано право собственности здания в целом, и которое не может быть продано в силу прямого указания закона**.

**Разумно и добросовестно конкурсному управляющему провести ряд мероприятий**:

1. Обратиться в ГУ МЧС России по субъекту с целью подтверждения и уточнения статуса помещения (по решению комиссии объект может быть и снят с учета).
2. При проведении подготовки к торгам удостовериться в том, что:

- такое помещение не выделено из состава здания;

- установить к федеральной/субъекта/муниципальной собственности отнесено бомбоубежище (выписка из ЕГРН, запрос в ТУ Росимущества/орган испол.власти субъекта);

- удостовериться в наличии либо отсутствии договора между должником и ТУ Росимущества/органом испол.власти субъекта РФ о передаче объекта и имущества гражданской обороны на ответственное хранение и в безвозмездное пользование.

1. При отсутствии отдельной регистрации прав на помещение, невозможности определения в чьей собственности находится бомбоубежище, следует обратиться в ТУ Росимущества с просьбой рассмотреть вопрос о передаче помещения, являющегося защитным сооружением гражданской обороны, в собственность Российской Федерации.
2. Далее ТУ Росимущества может быть произведен кадастровый учет помещения и регистрация права собственности на него (на практике можно обязать в судебном порядке).
3. В ходе инвентаризации бомбоубежище не подлежит включению в КМ, оценка объекта недвижимости должна производиться также с учетом правового режима такого помещения и возможных обременений.
4. В любом случае, **при организации торгов, заключении договора к-п обязательным является указание на наличие в составе объекта недвижимости помещения со статусом бомбоубежища, поскольку передача права собственности на объект недвижимости в целом, скорее всего повлечет обременение в виде обеспечения доступа к нему уполномоченным лицам управления МЧС РФ, и возможное заключение договора (перемена лиц) о передаче объекта на ответственное хранение и в безвозмездное пользование (а значит и обязательств по обеспечению сохранности бомбоубежища)**.

В остальном реализация объекта недвижимости осуществляется по общим правилам, с учетом тех, или иных фактических обстоятельств.

**Нормативное обоснование:**

В соответствии со [статьей 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=370352&date=17.09.2024&dst=100047&field=134) Федерального закона от 12.02.1998 N 28-ФЗ "О гражданской обороне" (далее - Закон о гражданской обороне) порядок создания убежищ и иных объектов гражданской обороны определяется Правительством Российской Федерации.

Во исполнение указанного положения Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 N 1309 утвержден [Порядок](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=336757&date=17.09.2024&dst=100009&field=134) создания убежищ и иных объектов гражданской обороны (далее - Порядок).

Согласно [пункту 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=336757&date=17.09.2024&dst=100048&field=134) Порядка к объектам гражданской обороны относятся, в том числе убежище - защитное сооружение гражданской обороны, предназначенное для защиты укрываемых в течение нормативного времени от расчетного воздействия поражающих факторов ядерного и химического оружия и обычных средств поражения, бактериальных (биологических) средств и поражающих концентраций аварийно химически опасных веществ, возникающих при аварии на потенциально опасных объектах, а также от высоких температур и продуктов горения при пожарах; противорадиационное укрытие - защитное сооружение гражданской обороны, предназначенное для защиты укрываемых от воздействия ионизирующих излучений при радиоактивном заражении (загрязнении) местности и допускающее непрерывное пребывание в нем укрываемых в течение нормативного времени.

В соответствии с [Порядком](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=336757&date=17.09.2024&dst=100009&field=134) все существующие и создаваемые объекты гражданской обороны состоят на учете в органах Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

Приказом Министерства чрезвычайных ситуаций Российской Федерации от 15.12.2002 N 583 утверждены [Правила](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=303084&date=17.09.2024&dst=100012&field=134) эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны (далее - Правила эксплуатации защитных сооружений), рассчитанные на все случаи: режим повседневной деятельности, военное время, чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера.

В частности, в режиме повседневной деятельности допускается использование встроенных защитных сооружений гражданской обороны в качестве санитарно-бытовых помещений; помещений культурного обслуживания и помещений для учебных занятий; помещений для учебных занятий и складских помещений для хранения несгораемых, а также для сгораемых материалов при наличии автоматической системы пожаротушения; помещений торговли и питания; помещений бытового обслуживания населения ([пункт 3.1.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=303084&date=17.09.2024&dst=100060&field=134) Правил эксплуатации защитных сооружений).

**Статус защитных сооружений гражданской обороны в соответствии с** [**Правилами**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=303084&date=17.09.2024&dst=100012&field=134) **определяется наличием паспорта убежища, заверенного организацией, эксплуатирующей сооружение, и органом управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям с копиями поэтажных планов и экспликаций помещений защитных сооружений гражданской обороны, заверенных органами технической инвентаризации.**

По общему правилу, установленному [пунктом 1 статьи 129](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=370265&date=17.09.2024&dst=556&field=134) Гражданского кодекса Российской Федерации, объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте.

При этом в силу положений [статьи 212](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=370265&date=17.09.2024&dst=101134&field=134) Гражданского кодекса Российской Федерации в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В силу [Постановления](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=48179&date=16.09.2024) N 3020-1, положений [Закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191767&date=16.09.2024) о гражданской обороне, [пункта 6 статьи 43](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=319667&dst=100551&field=134&date=16.09.2024) Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", [пункта 2.1.37](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=278991&dst=100909&field=134&date=16.09.2024) Указа Президента Российской Федерации от 24.12.1993 N 2284 "О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации", [пункта 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=2457&dst=100011&field=134&date=16.09.2024) Постановления Правительства Российской Федерации от 23.04.1994 N 359 "Об утверждении Положения о порядке использования объектов и имущества гражданской обороны приватизированными предприятиями, учреждениями и организациями" защитные сооружения гражданской обороны не подлежат приватизации.

В силу [пунктов 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=48179&dst=100049&field=134&date=17.09.2024) и [2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=48179&dst=100050&field=134&date=17.09.2024) раздела III приложения N 1 к постановлению N 3020-1 защитные сооружения гражданской обороны, как объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для использования в особый период, независимо от того, на чьем балансе они находятся, относятся исключительно к федеральной собственности, и при отсутствии государственной регистрации (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.09.2022 N Ф09-610/21 по делу N А71-5279/2020).

**Объекты гражданской обороны определенным образом ограничены в обороте и не подлежат отчуждению в частную собственность** (аналогичный подход отражен в [определении](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=616808&date=17.09.2024) Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.02.2020 N 306-ЭС19-23752 по делу N А57-23624/2018, *Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.01.2024 N Ф09-9469/21 по делу N А50-17261/2019*

**Таким образом, если в состав имущества должника входит защитное сооружение гражданской обороны (бомбоубежище), оно не может быть продано в силу прямого указания закона.**

**Сделки по распоряжению таким имуществом, совершенные вопреки указанному законодательному запрету, являются ничтожными и не влекут за собой правовых последствий, за исключением связанных с их недействительностью**.

**Продажа специфического имущества в рамках дела о банкротстве (оружие)**

На практике могут возникать «нестандартные» случаи реализации имущества банкрота. Например, финансовый управляющий, принимая меры по выявлению имущества должника-гражданина, узнает, что последний является владельцем гражданского оружия.

С одной стороны, оружие принадлежит должнику на праве собственности, является частью конкурсной массы должника и подлежат реализации финансовым управляющим с целью последующего удовлетворения требований кредиторов должника за счет средств, поступивших в конкурсную массу должника от реализации названного оружия.

С другой, принадлежащее должнику оружие относится к гражданскому оружию и является в связи с этим имуществом, ограниченным в гражданском обороте.

**Как быть в такой ситуации?**

Процесс реализации оружия допускается как в банкротстве физического лица, так и юридического. Поскольку оружие является ограниченным в гражданском обороте, его изъятие из владения должника, передача на реализацию и сама реализация должны осуществляться с соблюдением требований специального законодательства.

**Руководствуемся:**Федеральный закон от 13 декабря 1996 года № 150-ФЗ «Об оружии». Правила оборота служебного и гражданского оружия и патронов к нему на территории Российской Федерации (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.1998 № 814)

**Подготовка к продаже оружия**

При работе с таким специфическим имуществом подготовка к его реализации должна начинаться с момента введения процедуры конкурсного производства или реализации имущества.

**Первой задачей, возникающей перед арбитражным управляющим, становится принятие им оружия**. В зависимости от характеристик гражданского оружия его хранение может быть разрешено либо при наличии специального разрешения, либо без такового. Уклонение арбитражного управляющего от принятия оружия не допускается даже при отсутствии лицензии.

Обеспечив передачу имущества, арбитражный управляющий по общему правилу оценивает имущество должника и разрабатывает Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, после утверждения которого приступает к реализации оружия.

В рамках реализации гражданского оружия можно выделить следующие особенности:

**1.**

Арбитражный управляющий осуществляет только организационные действия по реализации имущества, определяет лицо, предложившее наибольшую цену за имущество (покупателя), составляет проект договора купли-продажи. При этом разрешительные документы, предусмотренные для торговли оружием, не требуются (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.07.2021 № Ф04-2236/2020 по делу № А03-17661/2017).

**2**

Договор купли-продажи оружия со стороны продавца заключает должник от своего имени, на условиях, предусмотренных Положением, с согласия и под контролем арбитражного управляющего. Должник, владеющий оружием на основании разрешительных документов, вправе продать его от своего имени организации или гражданину, имеющим соответствующую лицензию. Юридические лица должны иметь лицензию на торговлю гражданским и служебным оружием или на коллекционирование или экспонирование оружия, граждане — на приобретение оружия, его коллекционирование или экспонирование.

**3**

**В сложившейся судебной практике отмечается, что реализация оружия возможна также посредством передачи его на комиссионную реализацию через розничную сеть специализированных магазинов** с зачислением денежных средств, вырученных от реализации оружия, за вычетом затрат, связанных с его отчуждением, в счет конкурсной массы (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2021 по делу № А60-12081/2020). В данном случае арбитражный управляющий может подготовить и направить запросы от своего имени в организации (магазины), имеющие лицензию на продажу оружия для получения согласия на передачу имущества должника на реализацию; контролировать поступление денежных средств от продажи оружия на расчетный счет должника.

[​​](https://cdn30.notepost.ru/kX9E18PbthSkNIdJ-1701635180450.jpeg)

❗️**О продаже земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования на банкротных торгах**

Ранее Президиум ВАС РФ разъяснил, что **земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не исключаются из конкурсной массы (**[**постановление от 20.09.2011 № 4344/11**](https://vsrf.ru/documents/arbitration/21586/)**)**. Впоследствии Верховный Суд РФ подтвердил эту правовую позицию ([определение Судебной коллегии по экономическим спорам от 13.06.2017 № 305-КГ17-877](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/66d8efcc-9be6-4f5d-b176-18849804665a/a1a437fa-5204-4ef8-802c-2c1ff20f25f6/A40-8068-2016_20170613_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)). **Вместе с тем Верховный Суд РФ запретил продажу на банкротных торгах таких земельных участков как самостоятельных объектов** ([*определение Судебной коллегии по экономическим спорам от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/c2985815-2eed-4c04-a3dd-2d274a52013f/d0633fc1-8b28-44e1-bbb4-e7b041439f2f/A40-117109-2010_20160701_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)). Однако земля на праве постоянного (бессрочного) пользования может быть переоформлена на аренду или приобретена в собственность и впоследствии продана на банкротных торгах. Верховный Суд РФ рассмотрел дело о праве постоянного (бессрочного) пользования, когда должником является государственное предприятие.

📌 Так, государственному сельскохозяйственному предприятию, подведомственному Минобороны России (бывший совхоз), отведен земельный участок площадью 312 га на праве постоянного (бессрочного) пользования. После того, как предприятие было признано банкротом, приказом Минобороны России это право было прекращено в одностороннем порядке, так как земельный участок не использовался по назначению.

Конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о признании действий Минобороны России, оформленных этим приказом, недействительной сделкой, причинившей вред имущественным правам кредиторов (пункт 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве). Он ссылался на то, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может быть переоформлено (трансформировано) в право аренды с целью реализации на банкротных торгах.

Суды удовлетворили заявление и возвратили земельный участок в конкурсную массу.

🔥 Однако Верховный Суд РФ отменил судебные акты и отказал в удовлетворении заявления по следующим основаниям:

▪️В силу подп. 2 п. 5 ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" государственное предприятие не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем). Факт признания должника банкротом не влияет на объем его правомочий по распоряжению правом аренды на земельный участок. Поэтому право аренды земельного участка не может быть отчуждено на банкротных торгах (пункт 20 [Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 30.06.2021](https://vsrf.ru/documents/practice/30181/)).

▪️Учитывая это, земельный участок, принадлежащий государственному предприятию на праве постоянного (бессрочного) пользования, нельзя рассматривать как актив и, следовательно, его прекращение не привело к уменьшению конкурсной массы.

🔽 См.: [*определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.12.2023 № 303–ЭС23–15595*](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/06078704-7095-4311-a809-a4421683262d/261a8ab5-8d3a-47df-9d73-bda64245b667/%D0%9073-6-2013__20231201.pdf?isAddStamp=True)*.*

*✅ Таким образом, по общему правилу, земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования не исключаются из конкурсной массы, однако применительно к государственным предприятиям – не считаются активом (они могут переоформить это право только на право аренды, которое нельзя продать на банкротных торгах).*

❓ Есть один неясный момент - можно ли продать на банкротных торгах право постоянного (бессрочного) пользования или переоформленное с него право аренды в составе имущественного комплекса государственного предприятия? Если следовать логике рассмотренного определения Верховного Суда РФ – нет. Однако ранее Верховный Суд РФ прямо подтвердил, что при продаже на банкротных торгах имущественного комплекса государственного предприятия к покупателю переходит право аренды, ранее переоформленное с права постоянного бессрочного пользования ([определение Судебной коллегии по экономическим спорам от 13.06.2017 № 305-КГ17-877](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/66d8efcc-9be6-4f5d-b176-18849804665a/a1a437fa-5204-4ef8-802c-2c1ff20f25f6/A40-8068-2016_20170613_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)). Так что, либо имеет место противоречие в практике Верховного Суда РФ, либо ему надо дополнительно разъяснить свои позиции.

**Отдельные вопросы проведения торгов:**

1. **Привлечение организатора торгов:**

**!!!Внимание: абз.2 п.9 ст.110 Закона о банкротстве:**

«*Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника*» - данное положение было введено Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=286707&dst=100123&field=134&date=03.12.2023) от 23.06.2016 № 222-ФЗ.

Т.е. **недостаточная активность АУ (если он не привлекает организатора торгов) при продаже имущества на торгах м.б. основанием для снижения размера процентного вознаграждения АУ по завершению процедуры банкротства**.

В качестве ОТ выступает АУ или привлекаемая **с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация**, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, арбитражного управляющего.

**ОТ выполняет следующие функции**:

-опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

-принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;

-определяет участников торгов;

-осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;

-определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

-уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

По данным портала ТоргиРоссии за 2023 год, **23% от общего количества проданных лотов реализовано специализированными организаторами торгов**, число которых составило всего 6,5% от общего числа "продавцов". При этом 48% от общей стоимости проданного имущества относится на торги, проведенные специализированными организаторами торгов».

**Преимущества (то, что ОТ может предложить кредиторам и АУ)**:

1. Организатор торгов может помочь арбитражным управляющим **на этапе инвентаризации**, чтобы избежать ошибок и проблем на этапе регистрации перехода прав собственности (грамотное оформление инв. описей – кадастровые номера, описание, тех. характеристики и т.д.).
2. **Специализация** организаторов торгов (недвижимость, авто, фин.активы и т.д.) позволяет избежать проблем, связанных с продажей имущества, где у АУ может отсутствовать опыт (экспонирование, выявление целевой аудитории, рекламная компания, эффективная подготовка к процедуре продажи актива и т.д.)
3. **Подготовка документов на имущество и подготовка объекта к торгам** являются важными аспектами, которые могут быть выполнены организатором торгов.
4. **Разработка наиболее эффективной стратегии продаж и положения о торгах**
5. **Организация ознакомления с имуществом и реклама**. Организатор торгов может взять на себя обязанность по ознакомлению с имуществом и его рекламе, что может быть особенно важно для продажи объектов в разных регионах. Реклама не предусмотрена законом, как и расходы, поэтому может быть дорогостоящей, но она может быть профинансирована кредиторами или самим организатором торгов.
6. **Юридическое сопровождение** (защита на случай жалоб как в ходе торгов, так и при оспаривании результатов).
7. **Участие в торгах**
8. Для непрофильных игроков участие в торгах может быть проблематичным. Организаторы торгов могут помочь инвесторам с оформлением эцп и поиском агентов, что облегчает процесс участия в торгах.
9. **Финансирование.** Организаторы торгов могут предложить помощь в поиске кредитных продуктов для инвесторов, что позволяет им быстрее собрать средства для участия в торгах. Управляющий в силу Закона не имеет таких возможностей.

🔥 ***Примечание***:

**"Обзор судебной практики по вопросам участия арбитражного управляющего в деле о банкротстве" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 11.10.2023)**

**21. За необоснованное привлечение третьих лиц для проведения торгов по продаже имущества должника с конкурсного управляющего взысканы убытки**.

Во исполнение договора, заключенного с конкурсным управляющим, компания оказала ему услуги по организации и проведению торгов по продаже имущества должника, а конкурсный управляющий выплатил компании обусловленное этим же договором вознаграждение, составляющее **100 000 руб. и пять процентов от окончательной стоимости проданного имущества**.

Впоследствии арбитражный суд удовлетворил требования кредиторов должника о взыскании с конкурсного управляющего убытков, причиненных необоснованным привлечением компании для проведения торгов.

Суд указал, что по смыслу [абзаца второго пункта 5 статьи 18.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=102154&field=134&date=12.09.2024) и [абзаца первого пункта 8 статьи 110](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=483133&dst=6056&field=134&date=12.09.2024) Закона о банкротстве **организация торгов по продаже имущества должника, по общему правилу, возлагается на арбитражного управляющего**. Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например сокращением расходов должника на проведение торгов или иными положительными эффектами, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов самим арбитражным управляющим.

В данном случае на торги выставлялось право аренды одного земельного участка (**один лот, состоящий из одной единицы имущества**). Продажа с торгов этого имущества является стандартным мероприятием. Указанное имущество востребовано на рынке и обладает высокой ликвидностью. Необходимость привлечения третьего лица как организатора торгов отсутствовала (убедительных аргументов об обратном арбитражный управляющий не представил).

Оценивая действия конкурсного управляющего как противоправные, суд отметил, что обычный участник гражданского оборота не стал бы поручать формальное исполнение несложной работы, которую он в состоянии выполнить самостоятельно, иному лицу и нести необоснованные расходы.

**Одобрение залоговым кредитором привлечения компании для организации торгов не имеет значения**, **так как при разрешении подобных вопросов ни арбитражный управляющий, ни арбитражный суд не связаны позицией лиц, участвующих в деле о банкротстве, в том числе залогового кредитора**».

**Актуальная судебная практика по привлечению ОТ к банкротным торгам (в каких случаях это допустимо и оправдано, и можно ли устанавливать вознаграждение ОТ в виде процентов от цены продажи имущества)?**

**Положительная практика о привлечении организатора торгов и размере его вознаграждения:**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 27 мая 2024 г. по делу №А40-195019/2019 АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОГО ОКРУГА**:

Суд признал обоснованность доводов конкурсного управляющего о том, что вознаграждение организатора торгов в данном случае сопоставимо с расходами на командировки к месту нахождения имущества должника. При этом, продажа будет осуществляться профессиональным организатором торгов, что повышает шансы на более выгодную и более быструю продажу имущества.

**Кредитор считал разумным установить фиксированную сумму вознаграждения.**

**Вместе с тем, размер оплаты услуг привлеченного организатора в процентном соотношении от стоимости реализованного имущества является разумным, поскольку мотивирует организатора на реализацию имущества по максимальной стоимости.**

**Довод о необходимости установления фиксированного размера вознаграждения признан судом необоснованным, поскольку процентное соотношения вознаграждения будет служить мотивационным фактором для организатора торгов, так как в случае фиксированного вознаграждения, независимо от стоимости реализованного имущества организатор торгов получит фиксированную сумму, что противоречит изначальным целям реализации имущества должника по наиболее высокой рыночной стоимости**.

Размер процента нельзя признать чрезмерным и завышенным - доказательств этому не представлено, более того обоснованность и рыночность установленного процента подтверждается сложившейся судебной практикой (*Определение Верховного Суда РФ от 23.08.2021 N 308-ЭС21-13649 по делу N А53-1961/2019*).

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 14 августа 2024 г. по делу N А43-41044/2022**:

Полномочия организатора торгов осуществляются либо самим арбитражным управляющим, либо привлекаемой для этих целей специализированной организацией, оплата услуг которой осуществляется за счет должника (абзац первый пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве).

По смыслу абзаца второго пункта 5 статьи 18.1 и абзаца первого пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве предполагается, что организация торгов по общему правилу возлагается на арбитражного управляющего. *Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например, указывающими на то, что использование ее услуг сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов арбитражным управляющим*. Соответствующая правовая позиция отражена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2019 N 308-ЭС19-449.

Признав определение залоговым кредитором в качестве организатора торгов специализированной организации обоснованным и целесообразным, суды первой и апелляционной инстанций учли, что АО "РАД" осуществляет продажу государственного, корпоративного, банковского, проблемного и частного имущества по всей территории России, имеет аккредитацию у нескольких саморегулируемых организаций, обеспечивает сбор полной информации о потенциальных покупателях путем публикации информации о проведении торгов на многих специализированных ресурсах федерального и регионального уровня, проводит адресные рассылки потенциальным покупателям имущества. ***Размер вознаграждения АО "РАД" не является фиксированным****, рассчитывается исходя из суммы поступивших от реализации имущества денежных средств и выплачивается из средств, вырученных от продажи имущества.*

*Суд апелляционной инстанции счел размер вознаграждения организатора торгов в данном случае правомерным с точки зрения действующего законодательства и правового регулирования*.

**Отрицательная практика из-за завышенной сумм оплаты организатору торгов:**

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 1 августа 2024 г. по делу N А40-241283/22:**

Обращаясь за судебной защитой, конкурсный управляющий ссылался на то, что в результате инвентаризации имущества должника была выявлена дебиторская задолженность к компании **в общем размере 31 658 790 306,32 руб**.

На собрании кредиторов должника, состоявшемся 20.09.2023 и продолженным после перерыва 26.09.2023, кредиторами было утверждено положение о порядке, сроках и условиях реализации вышеуказанного имущества должника, согласно условиям которого торги приводятся на электронной торговой площадке - общество с ограниченной ответственностью "Ру-трейд", а организатором торгов выступает общество с ограниченной ответственностью "Специализированный аукционный центр", **вознаграждение которого составляет 5 000 000 руб**.

Конкурсный управляющий полагает обоснованным привлечение специализированной организации в качестве организатора торгов по реализации прав требовании компании, поскольку для эффективной продажи имущества должника требуются специальные познания в сфере юриспруденции, в том числе в области валютного регулирования и международного частного права, и в сфере экономики

Отказывая в удовлетворении заявления суды руководствовались тем, что согласно правовой позиции высшей судебной инстанции, приведенной в пункте 4 *постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 N 91 "О порядке погашения расходов по делу о банкротстве*" (далее - постановления от 17.12.2009 N 91), **при рассмотрении вопроса об обоснованности привлечения привлеченного лица следует учитывать, в том числе, направлено ли такое привлечение на достижение целей процедур банкротства и выполнение возложенных на арбитражного управляющего обязанностей, предусмотренных Законом о банкротстве, насколько велик объем работы, подлежащей выполнению арбитражным управляющим (с учетом количества принадлежащего должнику имущества и места его нахождения), возможно ли выполнение арбитражным управляющим самостоятельно тех функций, для которых привлекается привлеченное лицо, необходимы ли для выполнения таких функций специальные познания, имеющиеся привлеченного лица, или достаточно познаний, имеющихся у управляющего, обладает ли привлеченное лицо необходимой квалификацией**.

Между тем, отметили суды, согласно бухгалтерскому балансу за 2022 год, балансовая стоимость активов должника составила 128 428 000 руб.

Таким образом, лимит расходов на оплату услуг лиц, привлекаемых конкурсным управляющим для обеспечения своей деятельности в рамках настоящего дела о банкротстве должника, составляет **1 437 140 руб**.

Привлечение специализированной организации в качестве организатора торгов по реализации имущества должника с оплатой за счет средств должника в размере 5 000 000 руб., вне зависимости от того, состоялись ли торги или нет, влечет нарушение прав и законных интересов кредиторов, поскольку осуществляется за счет имущества должника вне очереди, что влечет уменьшение конкурсной массы и, следовательно, повлияет на полноту удовлетворения требований кредиторов».

**Отрицательная практика**

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2024 г. по делу N А53-9679/2020:**

Рассматривая вопрос относительно определения организатора торгов, суды пришли к выводу, что привлечение специализированной организации в качестве организатора торгов является неоправданным и необоснованным.

Суды отметили, что проведение торгов не представляет сложности. Сформирован всего лишь один лот - дебиторская задолженность, имущество не требует проведения показов либо каких-то иных сверхнормативных усилий. При этом управляющий обладает специальным образованием и является профессиональным участником в сфере банкротства, имеет возможность самостоятельно провести процедуру реализации имущества должника.

Общество не представило доказательства, что АО "РАД" сможет реализовать имущество по более выгодной цене, чем управляющий.

**Возмездное привлечение специализированной организации для организации торгов в ситуации, когда управляющий имеет возможность провести торги самостоятельно, нецелесообразно и не отвечает интересам кредиторов**. Привлечение организатора торгов и выплата ему вознаграждения **в размере 5% от цены реализации** не соответствует целям процедуры реализации имущества гражданина приведет к увеличению текущих расходов и уменьшению конкурсной массы.

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 мая 2024 г. по делу N А40-198761/21:**

Согласно правовой позиции, изложенной в *определении Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2019 N 308-ЭС19-449 по делу N А53-34228/16*, **по общему правилу размер вознаграждения организатора торгов должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, поскольку набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным**.

В конечном счете, расходы по организации и проведению торгов переносятся на должника или его кредиторов, произвольное установление вознаграждения в процентном отношении от суммы продажи, зависящей от такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество, является неразумным.

Также размер подобного вознаграждения должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, так как набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным (абзацы со второго по девятый пункта 8, пункт 20 статьи 110 Закона о банкротстве).

Суды первой и апелляционной инстанций также обоснованно заключили, что утверждение в качестве организатора торгов АО "РАД" **с оплатой до 15% от цены реализации, полученной в результате проведения торгов**, учитывая также коэффициент эффективности и премию за эффективность организатора торгов, **не может быть признано обоснованным**, так как данный порядок установления суммы вознаграждения **является необоснованно завышенным**. Возмездное привлечение специализированной организации для организации торгов в ситуации, когда конкурсный управляющий имеет возможность провести торги самостоятельно, приведет к дополнительным расходам должника, что не соответствует целям процедуры реализации имущества должника.

Доказательств того, что организатор торгов - АО "РАД" имеет эксклюзивную (недоступную иным потенциальным организаторам) возможность осуществить какие-либо действия по поиску и привлечению покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества (применительно к абзацу второму пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве), что приведет к существенному увеличению итоговой цены, судам не представлено.

При этом суды отметили, что увеличение конкурсной массы никаким образом не зависит от организатора торгов, так как начальная цена и шаги торгов устанавливаются в положении, равно как и сроки реализации имущества.

Суды указали, что предметом торгов не являются какие-либо специализированные товары, для которых необходимы отдельные публикации и специфичные покупатели.

**Таким образов, можно сделать вывод о том, что привлечение организатора торгов является оправданным и необходимым в следующих случаях**:

* имущество обладает признаком экстерриториальности относительно местонахождения должника. Ввиду данного факта привлечение организатора торгов будет способствовать привлечению потенциальных участников торгов, без увеличения текущих расходов конкурсного управляющего, которые могут возникнуть в связи с необходимостью демонстрации реализуемого имущества с учетом его территориальной удаленности;
* специализированная организация (организатор торгов) обладает такими навыками как: осуществление продажи государственного, корпоративного, банковского, проблемного и частного имущества по всей территории России, имеет аккредитацию у нескольких саморегулируемых организаций, обеспечивает сбор полной информации о потенциальных покупателях путем публикации информации о проведении торгов на многих специализированных ресурсах федерального и регионального уровня, проводит адресные рассылки потенциальным покупателям имущества;
* организатор торгов имеет эксклюзивную (недоступную иным потенциальным организаторам) возможность осуществить какие-либо действия по поиску и привлечению покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества, что приведет к существенному увеличению итоговой цены.

Однако, несмотря на положительные аспекты привлечения организатора торгов к банкротным торгам, необходимо учитывать размер вознаграждения, который не должен быть необоснованно завышенным, поскольку осуществляется за счет имущества должника вне очереди, что влечет уменьшение конкурсной массы и, следовательно, повлияет на полноту удовлетворения требований кредиторов. Возмездное привлечение специализированной организации для организации торгов в ситуации, когда конкурсный управляющий имеет возможность провести торги самостоятельно, приведет к дополнительным расходам должника, что не соответствует целям процедуры реализации имущества должника.

🔥 **Кейс ВС РФ 2024 года о праве АУ на вознаграждение в случае привлечения организатора торгов:** [*Определение ВС РФ No 307-ЭС24-13734 от 16.10.2024г. о передаче дела на рассмотрение*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e2ce4e63-6a2d-4440-af69-7f41ca3d826b/ffd6b65e-54a5-4cb8-b578-6b91f6e68fb6/A56-137087-2019_20241016_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True), (дело [**А56-137087/2019**](https://kad.arbitr.ru/Card/e2ce4e63-6a2d-4440-af69-7f41ca3d826b)), спор был рассмотрен **25 ноября 2024 года**.

**Этот кейс интересен конкуренцией права АУ на привлечение специалистов и установление процентной части вознаграждения, и права залогового кредитора на определение порядка продажи предмета залога.**

### Фабула

Конкурсный управляющий ООО «Русский Нобель» Дмитрий Перепечев обратился в суд с заявлением **об установлении процентной части своего вознаграждения в размере 4,49 млн рублей в связи с реализацией предмета залога**. В деле о банкротстве ООО «Русский Нобель» было реализовано заложенное имущество, за счет выручки от продажи которого требование залогового кредитора — АО «Коммерческий банк «Рублев» — было погашено на сумму 74,85 млн рублей, что составило 41,15% от общего размера требования залогодержателя. Кредитор должника Сергей Буланов полагал, что конкурсный управляющий не может претендовать на получение всей максимальной суммы процентного вознаграждения, **так как организатором торгов, на которых был реализован предмет залога, являлось привлеченное лицо — АО «Российский аукционный дом», получившее вознаграждение за свои услуги в сумме 4,93 млн рублей**.

Суд первой инстанции, с которым позднее согласились апелляция и кассация, частично удовлетворил заявление конкурсного управляющего Дмитрия Перепечева, **установив проценты в сумме 3,37 млн рублей**.

Сергей Буланов пожаловался в Верховный суд, который [**решил рассмотреть**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/e2ce4e63-6a2d-4440-af69-7f41ca3d826b/ffd6b65e-54a5-4cb8-b578-6b91f6e68fb6/%D0%9056-137087-2019__20241016.pdf?isAddStamp=True) этот спор.

### Что решили нижестоящие суды

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области частично удовлетворил заявление конкурсного управляющего Дмитрия Перепечева, установив проценты в сумме 3,37 млн рублей.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд оставил определение суда первой инстанции без изменения. Арбитражный суд Северо-Западного округа также оставил без изменения определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Суды отклонили довод кредитора Сергея Буланова о том, что конкурсный управляющий Дмитрий Перепечев не может претендовать на получение всей максимальной суммы процентного вознаграждения, поскольку торги проводил не управляющий, а привлеченный организатор торгов АО «Российский аукционный дом». Суды указали, что привлечение организатора торгов было согласовано с залоговым кредитором, а стоимость его услуг была оплачена за счет стоимости предмета залога до распределения вырученных денежных средств между кредиторами.

### Что думает заявитель

Сергей Буланов указал, что услуги по реализации предмета залога были оказаны не конкурсным управляющим Дмитрием Перепечевым, а организатором торгов АО «Российский аукционный дом», получившим значительное вознаграждение в размере 4,93 млн рублей. По мнению Сергея Буланова, при таких обстоятельствах конкурсный управляющий Дмитрий Перепечев не вправе претендовать на максимально возможную процентную часть вознаграждения.

### 🔥 Что решил Верховный суд:

### Верховный Суд отменил судебные акты и отправил спор на новое рассмотрение, обозначив при этом следующее ([Определение ВС РФ №307-ЭС24-13734](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e2ce4e63-6a2d-4440-af69-7f41ca3d826b/55b9cd30-bfe7-4721-b408-ef7fee2387d4/A56-137087-2019_20241209_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)):

Высшая судебная инстанция в очередной раз напомнила о **частноправовом встречном характере вознаграждения АУ**, а также указала, что проценты представляют собой стимулирующую часть такого вознаграждения.

В рамках такого подхода АУ, оказавший лишь часть услуг из тех, что предусмотрены Законом о банкротстве, по причинам **объективного** (например, отсутствие необходимости в проведении тех или иных мероприятий) или **субъективного характера** (например, выполнение ряда мероприятий кредитором), не вправе рассчитывать на получение полной (максимальной) выплаты.

Поскольку в деле о банкротстве ООО «Русский Нобель» часть мероприятий конкурсного производства была выполнена организатором торгов, то АУ не может претендовать на получение вознаграждения за фактически не оказанные им услуги – за действия по реализации имущества, которые были совершены не им (пункт 1 статьи 781 ГК РФ). Причем, как отдельно указал ВС РФ, этот подход применим **независимо от того, по чьей инициативе был привлечен организатор торгов** (самого управляющего или залогового кредитора).

Кроме того, при оценке процентного вознаграждения суды должны учитывать значительность вклада АУ в погашение требований кредитора, принимая во внимание следующие обстоятельства:

* выбывало ли реализованное имущество из владения должника и, как следствие, возвращалось/не возвращалось АУ в конкурсную массу через оспаривание сделок, виндикацию и т.п.,
* степень ликвидности реализуемого имущества;
* необходимость проведения серьезных мероприятий по обеспечению сохранности, поддержанию имущества в работоспособном состоянии и т.д.

К сожалению, в результате такого подхода и так небогатая практика привлечения организаторов торгов для реализации банкротного имущества рискует «занять достойное место в Музее истории наряду с прялкой и бронзовым топором» (с, Ф.Энгельс), что вряд ли отвечает задачам повышения эффективности банкротных торгов.

**2) Приостановка/отмена торгов:**

Вопрос приостановки торгов, особенно по инициативе организатора торгов, является еще одним весьма спорным моментом при проведении торгов. Решение о приостановке торгов могут принимать как конкурсный управляющий, так и уполномоченные органы.

В законе № 127-фз, который описывает правила проведения банкротства, ничего не сказано о возможности приостановки отдельных процедур и действий.

Но приостановка допускается **как обеспечительная мера**:

* в [ст. 46 закона № 127-фз](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/3f226ae44bbe8b96b5678629dacbf727b8523c71/) предусмотрено, что суд может ввести обеспечительные меры по ходатайству любого участника банкротного дела;
* на судебное банкротство распространяются нормы АПК РФ, а в [статье 91](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/a9899e96d1cb4facf1f548710114f5fa835bdfa6/) этого кодекса описан примерный перечень обеспечительных мер;
* решение о приостановлении может принять Управление ФАС (Федеральная антимонопольная служба), так как это предусмотрено [статьей 18.1 закона № 135-фз «О защите конкуренции»](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/0379e5ad59f14553c5316d960725909cfde4b850/).

**Приостановить можно только незавершенную процедуру**. Если торги состоялись, и сопровождались нарушениями, то отменить торги можно только через инициирование спора о признании торгов недействительными.

Обеспечительные меры применяются, чтобы гарантировать защиту интересов подателя заявления, жалобы, ходатайства или иного обращения. **В случае с приостановлением торгов такое решение может приниматься**:

* если в жалобе или ином обращении описаны **существенные нарушения**, при которых [ранее назначенные торги](https://fcbg.ru/torgi-v-bankrotstve-grazhdan) **безусловно могут отменить** (пример – необоснованный отказ в допуске к аукциону);
* если нарушение, указанное заявителем, может вообще исключить продажу имущества и проведение торгов (например, если управляющий незаконно включил в лот на аукцион активы, защищенные от реализации).

Приостановление является временной мерой. [После рассмотрения жалобы](https://fcbg.ru/zhaloba-na-arbitrazhnogo-upravlyayushchego) или иного обращения будет принято решение о полной отмене торгов либо об их возобновлении.

**NB! ВАЖНО: КЕЙС ВС РФ**:

🔥 **Ускорение проведения торгов в период рассмотрения обеспечительных мер – нетипично -** *Определение СКЭС ВС РФ от 22.08.2024 по делу № А32-39114/2019 (308-ЭС22-12621 (3))*

**Фабула дела:**

**Должник**, **Банк** и **Общество** обратились в суд с требованиями об оспаривании торгов.

**Позиции судов:**

🔸Суды трех инстанций в удовлетворении заявлений отказали.

Суды исходили из соответствия условий продажи имущества Должника требованиям закона, отсутствия доказательств нарушения прав и законных интересов Должника и его Кредиторов. Доказательства, свидетельствующие о нарушении порядка организации и проведения торгов и недобросовестности лиц, участвующих в торгах, наличия потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество Должника по более высокой цене, не представлены.

**Позиция Верховного суда:**

Оспаривая торги и обжалуя судебные акты по настоящему обособленному спору, Банк указывал на недобросовестные действия конкурсного управляющего при проведении торгов, нетипичное поведение Победителя торгов (как участника экономического оборота) и согласованность их действий, приводя в обоснование ряд косвенных доказательств:

- отсутствие у Победителя торгов экономического интереса в приобретении имущества по цене 2,6 млн. руб., поскольку стоимость чистых активов фонда составляла около 700 тыс. руб.;

- вопреки разумному экономическому интересу отказ Победителя торгов от оспаривания сделки по отчуждению имущества Фонда стоимостью более 280 млн. руб.;

- продажа на торгах паев после отчуждения имущества, составляющего паевой фонд, позволяет заинтересованным лицам минимизировать свои риски: даже в случае, если оспариваемая в параллельном споре сделка по отчуждению имущества фонда будет признана недействительной, удовлетворение по реституции получит Победитель торгов, поскольку он стала пайщиком фонда;

- нахождение Компании в процедуре банкротства, в которой реализуется право требования к Должнику в пользу Третьего лица, участником которого с долей в 50 % является Победитель торгов, осуществивший оплату за пробеду на торгах.

Несмотря на то, что каждое из этих обстоятельств самостоятельно в достаточной степени не подтверждает наличие оснований для признания торгов недействительными, в совокупности они не могли быть признаны судами случайными и проигнорированы.

В случае соответствия действительности приведенных Банком обстоятельств, следует признать, что **как отчуждение имущества Фонда, так и последующее продажа на торгах «пустых» паев, являлись взаимосвязанными (объединенными единым умыслом), последовательными сделками, направленными на вывод ликвидного имущества из конкурсной массы по заниженной цене**.

Добросовестный и разумный управляющий должен действовать в интересах должника и гражданского правового сообщества, объединяющего кредиторов, в том числе и при реализации составляющего конкурсную массу имущества посредством проведения торгов с целью наиболее полного удовлетворения требований кредиторов. **Однако, в данном случае управляющий, зная об отчуждении имущества, составляющего капитал паевого фонда (учитывая, что стоимость имущества определяет стоимость паев), не предпринял мер по приостановлению реализации паев на торгах и возврату этого имущества, то есть действовал вопреки интересам кредиторов, а также собственным интересам (принимая во внимание, что цена реализации влияет на размер его вознаграждения)**.

**Кроме этого, зная из общедоступной Картотеки арбитражных дел о поступлении в суд ходатайства залогового кредитора о принятии обеспечительных мер (подано в четверг) в виде запрета проведения торгов по продаже залогового имущества, Управляющий поспешно (в выходные дни) подводит итоги торгов и заключает договор с победителем по цене в 100 раз меньше первоначальной продажной стоимости**.

**Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение////.**

**Кто может просить о приостановке торгов**:

Жалобу, заявление или ходатайство по этому вопросу может подать любое лицо, чьи интересы нарушены проведением торгов, в том числе:

* должник, чье имущество выставлено на продажу;
* кредиторы, чьи требования будут погашаться за счет [конкурсной массы](https://fcbg.ru/konkursnaya-massa-pri-bankrotstve-fizlica);
* лица, допущенные к участию в торгах (потенциальные покупатели);
* лица, которым отказали [в допуске к аукциону](https://fcbg.ru/nezayavlennyj-kreditor-v-procedure-bankrotstva).

Жалобу может подать [и надлежащий собственник](https://fcbg.ru/kak-dokazat-pristavam-chto-imushchestvo-ne-moe), чье имущество незаконно включили в конкурсную массу, выставили на торги. Но такие ситуации возникают редко, так как управляющий проводит комплекс проверок по выявлению активов, подтверждению прав на них.

**Основания и порядок приостановления торгов в банкротстве:**

Кроме арбитражного суда и ФАС, **решение о приостановлении торгов может принять и управляющий, который их проводит**. Об этом косвенно указано в [п. 24 обзора судебной практики ВС РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_459286/28a93ac86b6e935579ae2988e537da919c326558/). **Приостановка управляющим может быть связана**:

* с необходимостью проведения дополнительных и повторных действий;
* с устранением нарушений, выявленных до подачи жалоб;
* с исполнением обязанностей, возложенных на управляющего.

🔥 **NB!: Если управляющий не использовал свое право на приостановление торгов, его бездействие может рассматриваться как ненадлежащее исполнение обязанностей**:

[**"Обзор судебной практики по вопросам участия арбитражного управляющего в деле о банкротстве" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 11.10.2023)**](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_459286/)

**24. Недобросовестное исполнение арбитражным управляющим своих обязанностей может явиться основанием для отказа в выплате ему процентов по вознаграждению**.

Постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции отменено определение суда первой инстанции и удовлетворено заявление финансового управляющего об установлении ему процентов по вознаграждению.

Суд округа отменил постановление суда апелляционной инстанции, оставив решение суда первой инстанции в силе по следующим основаниям.

**Финансовый управляющий одновременно выставил на торги тремя лотами ликвидное имущество должника (земельный участок, нежилое здание и автомобиль), которое по стоимости вместе и каждое в отдельности очевидно и кратно превышало совокупный размер требований кредиторов (1,8 млн руб.) и расходы на ведение дела о банкротстве. Более того, финансовый управляющий знал, что до проведения торгов суд принял заявление третьего лица о намерении удовлетворить в полном объеме требования всех кредиторов и денежные средства в соответствующем размере поступили на депозитный счет арбитражного суда[[1]](#footnote-1)**.

**Несмотря на это, финансовый управляющий провел торги, реализовал имущество должника** за 9,5 млн руб., за счет чего погасил требования кредиторов, и потребовал установить ему процентное вознаграждение.

Таким образом, действия финансового управляющего были направлены прежде всего на формирование условий для получения собственного вознаграждения и противоречили интересам должника, намеревавшегося сохранить свое имущество для продолжения жизнедеятельности по завершении процедур банкротства. **В данном случае после перечисления третьим лицом денежных средств в размере реестра требований кредиторов добросовестный управляющий как минимум приостановил бы торги до решения вопроса о погашении требований кредиторов за счет третьего лица**.

Суд округа согласился с выводами суда первой инстанции, усмотревшего в поведении финансового управляющего недобросовестность при исполнении возложенных на него обязанностей ([пункт 4 статьи 20.3](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_459286/28a93ac86b6e935579ae2988e537da919c326558/) Закона о банкротстве) и на этом основании отказавшего в выплате процентного вознаграждения[[2]](#footnote-2)////.

Данный подход также корреспондирует с общими полномочиями Конкурсного управляющего:

Согласно **пункту 3 статьи 129 Закона о банкротстве** конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Кроме того, в силу **пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве** при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

При этом в случае приостановки торгов управляющим также должны быть соблюдены все положения закона о банкротстве относительно публикаций о приостановке в соответствующих источниках:

**Согласно части 6 статьи 28 Закона о банкротстве**, при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязательному опубликованию подлежат сведения: о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов; **об отмене или изменении предусмотренных абзацами вторым - шестым настоящего пункта сведений** и (или) содержащих указанные сведения судебных актов;

Важно отметить, что в случае отсутствия публикации сообщения о приостановке существенно повышает рису признания действий управляющего неправомерными.

Закон не приводит исчерпывающего перечня оснований для приостановления торгов по инициативе управляющего, при этом закрепленные в законе полномочия управляющего позволяют ему это делать. **Главное условие приостановки торгов по инициативе управляющего – она должна быть в интересах конкурсной массы.** Например, допустимой будет приостановка торгов в случае наличия оснований полагать, что в силу наступления каких-либо обстоятельств потенциальная рыночная стоимость реализуемого актива должника может значительно увеличиться (***Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2014 N 06АП-546/2014 по делу N А04-6936/2013***).

**В качестве яркого примера такого подхода:**

**NB!: СВЕЖИЙ КЕЙС ВС РФ** (дело [**А32-39114/2019**](https://kad.arbitr.ru/Card/68a45577-c2f7-44be-9cb5-7f9fa7a6c7ce)) - *Определение СКЭС ВС РФ от 22.08.2024 по делу № А32-39114/2019 (308-ЭС22-12621 (3))***:**

**Если с предметом торгов происходят метаморфозы, то стандарт добросовестности АУ предусматривает остановку таких торгов и пересмотр механизма и сроков продажи актива.**

В рамках банкротства ООО «Южный Центр Правовых Услуг» с торгов в форме публичного предложения были проданы принадлежащие должнику 98,7% паев ЗПИФ недвижимости «Покровский», заложенные в Российском национальном коммерческом банке, и права требования к ООО «Кубанская Финансовая Компания». В положении о реализации имущества должника 98,7% паев ЗПИФа были оценены в 283,9 млн рублей. Но в итоге победитель торгов Екатерина Матюшина предложила за паи максимальную цену в размере 2,6 млн рублей. Дебиторская задолженность была продана ей же за 60 тыс. рублей. **Российский национальный коммерческий банк и ООО «Анапский проект» потребовали в суде признать торги и договор купли-продажи паев и дебиторки недействительными**. Суд первой инстанции, с которым согласились апелляция и кассация, отклонил это требование. После чего банк пожаловался в Верховный суд, который отменил акты нижестоящих судов и [**направил**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/68a45577-c2f7-44be-9cb5-7f9fa7a6c7ce/d0793af0-3d6e-4586-8e88-08daafeae6a0/%D0%9032-39114-2019__20240822.pdf?isAddStamp=True) спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции (дело [**А32-39114/2019**](https://kad.arbitr.ru/Card/68a45577-c2f7-44be-9cb5-7f9fa7a6c7ce)).

### Фабула

В октябре 2021 года суд утвердил положение о реализации имущества ООО «Южный Центр Правовых Услуг», обремененного залогом в пользу Российского национального коммерческого банка (98,7% паев ЗПИФ недвижимости «Покровский») с начальной продажной ценой 283,9 млн рублей.

В марте 2022 года собрание кредиторов утвердило положение о порядке, сроках и условиях продажи дебиторской задолженности ООО «Южный Центр Правовых Услуг» к ООО «Кубанская Финансовая Компания».

Первые и повторные торги по продаже имущества (лот № 1 — паи фонда, лот № 2 — дебиторская задолженность) были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Победителем торгов в форме публичного предложения была признана Екатерина Матюшина, предложившая максимальную цену в размере 2,6 млн рублей (лот № 1) и 60 тыс. рублей (лот № 2). В октябре 2022 года были заключены договоры купли-продажи.

Считая торги и заключенный в результате их проведения договор купли-продажи недействительными и нарушающими имущественные интересы кредиторов должника, Российский национальный коммерческий банк и ООО «Анапский проект» потребовали в суде признать торги и договор купли-продажи недействительными.

Суд первой инстанции, с которым согласились апелляция и кассация, отклонил это требование.

Банк пожаловался в Верховный суд, который [**решил рассмотреть**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/68a45577-c2f7-44be-9cb5-7f9fa7a6c7ce/2fc9bc7f-269d-4ae9-a2ad-8cba834ff3f7/%D0%9032-39114-2019__20240705.pdf?isAddStamp=True) этот спор.

### Что решили нижестоящие суды

Суды первой и апелляционной инстанций исходили из соответствия условий продажи имущества должника требованиям закона о банкротстве и отсутствия доказательств нарушения прав и законных интересов должника и его кредиторов.

Доказательства, свидетельствующие о нарушении порядка организации и проведения торгов и недобросовестности лиц, участвующих в торгах, наличия потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество должника по более высокой цене, не представлены.

Суд округа согласился.

### Что думает заявитель

Банк, в том числе, обратил внимание на осведомленность конкурсного управляющего должником о выбытии всего имущества из собственности фонда, создание иллюзии ликвидности паев путем предоставления недостоверного отчета об оценке. Многократно завышенная стоимость паев ограничила доступ потенциальных покупателей к торгам.

Банк также указал на заинтересованность КУ и победителя торгов, которая выражается в их нетипичном поведении:

подведении итогов торгов и заключении договора с их победителем в кратчайшие сроки после подачи заявления о принятии обеспечительных мер в виде запрета проведения торгов;

заявлении победителя торгов Матюшиной о нецелесообразности оспаривания сделки по отчуждению имущества фонда вопреки разумным экономическим интересам лица, которое приобрело неликвидное имущество по завышенной стоимости.

### Что решил Верховный суд

Судья ВС Д.В. Капкаев счел доводы жалобы заслуживающими внимания и [**передал**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/68a45577-c2f7-44be-9cb5-7f9fa7a6c7ce/2fc9bc7f-269d-4ae9-a2ad-8cba834ff3f7/%D0%9032-39114-2019__20240705.pdf?isAddStamp=True) спор в Экономколлегию.

### Что в теории

Верховный суд РФ сформулировал несколько важных правовых позиций относительно проведения торгов по реализации имущества в рамках процедуры банкротства.

Суд напомнил, что конкурсный управляющий при продаже имущества должника обязан действовать добросовестно и разумно в интересах самого должника и его кредиторов, стремясь обеспечить максимальное удовлетворение требований кредиторов (п. 4 ст. 20.3 закона о банкротстве). Права и законные интересы кредиторов не должны нарушаться при проведении торгов.

Ценность инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда определяется стоимостью имущества, составляющего этот фонд, поскольку владение паями удостоверяет право общей долевой собственности на указанное имущество (п. 2 ст. 11 закона «Об инвестиционных фондах»).

### По существу

Суды нижестоящих инстанций не дали надлежащей оценки доводам Российского национального коммерческого банка о недобросовестном поведении конкурсного управляющего и победителя торгов Матюшиной. Банк представил косвенные доказательства, которые в совокупности могли свидетельствовать о выводе ликвидных активов ООО «Южный Центр Правовых Услуг» путем последовательного отчуждения имущества ЗПИФ недвижимости «Покровский» и продажи «пустых» паев по заниженной цене.

Верховный суд обратил внимание, что к моменту продажи паев почти все имущество фонда уже было отчуждено Чичкалу В.Е. по явно невыгодной цене, что привело к существенному снижению стоимости паев. При этом конкурсный управляющий не предпринял никаких мер по возврату этого имущества и максимизации конкурсной массы в интересах кредиторов.

Также Экономколлегия отметила нетипичное поведение Матюшиной, которая приобрела на торгах «пустые» паи по цене, многократно превышающей стоимость оставшегося в фонде имущества, но при этом отказалась оспаривать предшествующую невыгодную сделку по выводу активов. С учетом аффилированности сторон это могло указывать на согласованность их действий с целью причинения вреда кредиторам ООО «Южный Центр Правовых Услуг».

Кроме того, ВС критически оценил действия конкурсного управляющего, который, зная о подаче Российским национальным коммерческим банком ходатайства о запрете торгов, поспешно подвел их итоги и заключил договор купли-продажи с Матюшиной по цене в 100 раз ниже начальной. Такое поведение противоречило обязанности управляющего действовать добросовестно и разумно в интересах кредиторов.

### Итог

ВС [**отменил**](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/68a45577-c2f7-44be-9cb5-7f9fa7a6c7ce/d0793af0-3d6e-4586-8e88-08daafeae6a0/%D0%9032-39114-2019__20240822.pdf?isAddStamp=True) акты нижестоящих судов и направил спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции////.

**Вот примерный перечень нарушений, которые могут повлечь приостановление аукциона или процедуры реализации в целом**:

* неправомерное включение в лоты имущества, защищенного от реализации;
* отказ управляющего предоставить документы и сведения о предстоящих торгах;
* нарушение порядка публикации сообщений об аукционе;
* указание управляющим недостоверной информации в документации на торги, в ответах и разъяснениях для потенциальных покупателей.

**Если ходатайство удовлетворили, а торги приостановили, то для участников банкротного дела и потенциальных покупателей наступят следующие последствия**:

* все действия по реализации будут временно прекращены;
* суд или ФАС могут обязать управляющего или специализированную организацию предоставить пояснения, материалы о проведении торгов;
* приостановка будет действовать до рассмотрения жалобы по существу, либо до момента, указанного в определении ФАС или суда.

Если жалобу удовлетворят, а торги отменят, то приостановка автоматически утратит силу.

**?ВОПРОС: До какого момента АУ как организатор торгов вправе отменить торги без негативных последствий для себя?**

Вопрос отмены торгов нередко становится камнем преткновения сторон в рамках дел о банкротов, особенно когда основания отмены заключаются не в принятом судебном акте (например: о принятии обеспечительных мер), а в решении конкурсного управляющего.

Обращаясь к общим нормам права, регулирующим процедуру проведения торгов, а именно к статье 448 ГК РФ, можно увидеть, что законодателем урегулированы базовые сроки отмены торгов.

**Пункт 4 статьи 448 гласит**, что если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона **в любое время, но не позднее чем за три дня до даты его проведения**, а если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими **реальный ущерб**.

**При отказе от торгов конкурсный управляющий вправе руководствоваться положениями п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса РФ** (*Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.12.2016 N Ф10-5282/2016 по делу N А23-4030/2016 (Определением Верховного Суда РФ от 27.02.2017 N 310-ЭС16-20646(2)* отказано в передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного Постановления)).

Согласно **пункту 3 статьи 129 Закона о банкротстве** конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

В соответствии с **пунктом 2 статьи 139 Закона о банкротстве** в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Кроме того, в силу **пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве** при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Исходя из анализа вышеизложенных норм Закона о банкротстве, суды указывают, что, **несмотря на отсутствие в Законе о банкротстве прямого указания на возможность отмены торгов по продаже имущества должника, положения Закона о банкротстве не исключают отмену торгов при наличии к тому оснований** *(например, если решение о проведении торгов принято с нарушением требований Закона о банкротстве, допущена ошибка, которая может привести к неправильному определению победителя торгов, либо неверной идентификации предмета торгов).* Организатор торгов посредством публичного предложения в силу закона вправе отказаться от проведения торгов (в том числе и на основании заявления конкурсного управляющего) в любое время до даты проведения торгов*.*

*(Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2014 N 06АП-546/2014 по делу N А04-6936/2013; Определение Верховного Суда РФ от 07.03.2024 N 306-ЭС23-9949(2) по делу N А65-1154/2020).*

Также необходимо затронуть и вопрос возмещения убытков в случае поздней отмены торгов. Возмещение каких именно убытков предусматривает законодатель? Что говорит судебная практика?

Гражданское законодательство, помимо установления сроков, в которые организатор вправе отказаться от проведения торгов, предусматривает последствия такого нарушения в [**абзаце втором пункта 4 статьи 448**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=340325&dst=10809&field=134&date=16.09.2024) **ГК РФ.**

Согласно тому же [пункту **статьи 448**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=340325&dst=10808&field=134&date=16.09.2024) **ГК РФ в** случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими **реальный ущерб**. **Под реальным ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.**

**К таковому ущербу суды склонны причислять задаток, внесенный для участия в торгах в случае его невозврата лицу, подавшему заявку на отменные торги**. Также при наличии соответствующих доказательств к таковым расходам могут быть отнесены расходы, связанные с получением юридических услуг с целью составления заявки на участие в торгах. Однако не могут быть отнесены к таким расходам, например, проценты по кредиту, взятому потенциальным участником с целью возможной будущей оплаты имущества в случае победы на торгах.

**Исходя из сложившейся судебной практики, иных последствий закон не предусматривает** *(*[*Постановление*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ASZ&n=173083&date=16.09.2024) *Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.08.2015 по делу N А26-3625/2014 (*[*Определением*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=449009&date=16.09.2024) *Верховного Суда РФ от 25.12.2015 N 307-ЭС15-16268).*

К слову, например, у ФАС, даже в случае рассмотрения жалобы на подобные действия организатора торгов по существу, отсутствует право на применение таких последствий как «возобновление торгов». *(Определение Верховного Суда РФ от 22.09.2021 N 305-ЭС21-12648 по делу N А40-50924/2020).*

**Важно**:

🔥 **Дело СПК «Приозерье»**, *Определение ВС РФ от 25.08.2023г. №307-ЭС19-8097(5) по делу №А13-8408/2015*:

**Срыв торгов обеспечительными мерами по необоснованному иску может повлечь для заявителя обязанность возместить убытки**.

* 1. **Отдельный вопрос про контроль со стороны ФАС за банкротными торгами**:

В соответствии с п.22 Обзора судебной практики №3 (2022) от 21.12.2022, антимонопольный орган не вправе осуществлять антимонопольный контроль за торгами, проводимыми в рамках дела о банкротстве, за исключением случаев, когда результаты проведения торгов влияют на состояние конкуренции на соответствующих товарных рынках.

*Соответствующая правовая позиция изложена высшей судебной инстанцией в* ***Определении № 309-ЭС21-27706 от 26 апреля 2022 года по делу № А34-2459/2020****.*

В своем определении ВС РФ указал, **что целью контроля за соблюдением антимонопольного законодательства является защита, в первую очередь, публичного интереса, а именно обеспечение и развитие конкуренции. В свою очередь, контроль за банкротными торгами предполагает защиту частных интересов, то есть касается должника и кредиторов, и осуществляется судом**.

При этом произвольное вмешательство ФАС в проведение торгов может иметь результатом воспрепятствование возможности быстро и с максимальной выгодой реализовать активы должника. Именно поэтому **антимонопольный орган, осуществляя свои полномочия по контролю над торгами, проводимыми в рамках дела о банкротстве, обязан обосновать такое вмешательство с точки зрения закона о защите конкуренции**.

* 1. **Реализация имущества на торгах с ограничениями**:

Организатор торгов не вправе проводить торги по продаже имущества должника до наступления события, прекращающего действие обеспечительных мер в виде запрета проводить торги по реализации имущества должника, либо до отмены обеспечительных мер судом, их принявшим (*Постановление АС МО от 13 декабря 2023 г. по делу N А41-49965/2018*).

Факт наличия запрета на распоряжение имуществом должника (уголовного ареста, обеспечительных мер), наложенного судом или судебным приставом-исполнителем, **не влечет недействительность таких торгов и заключенного договора купли-продажи**.

🔥 В то же время, **сокрытие арбитражным управляющим наличия уголовного ареста и невозможности передачи имущества покупателю** (передачи прав на имущество, совершения регистрационных действий по переходу права собственности на недвижимость) дает право покупателю отказаться в одностороннем порядке от договора купли-продажи, заключенного по результатам торгов и вернуть задаток. (*Определение Верховного суда Российской Федерации от 03.03.2022 N 305-ЭС21-18687*).

🔥 Если на торги было выставлено обремененное имущество, без указания информации об истечении срока ареста, а договор купли-продажи заключен на иных условиях, существенно отличающихся от условий, изложенных в публикациях о торгах - реализовано имущество, свободное от обременения в виде ареста. Такие действия могут быть квалифицированы как обход норм о продаже имущества несостоятельного должника на торгах, а договор, условия которого изменены по сравнению с условиями документации о торгах, - как ничтожная сделка, нарушающая требования закона и при этом посягающая на права и охраняемые законом интересы третьих лиц - кредиторов несостоятельного продавца (*Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС20-14249 (4) от 05.06.2023 г. по делу № А41-16675/2019*).

🔥 **Кейс Сметанина: гражданский иск в уголовном деле не дает кредитору право на удовлетворение требований вне банкротства**

*Определение СКЭС ВС РФ о передаче от 05.09.2024 по делу №* *А33-18794/2021* *(302-ЭС23-10298 (2)),* ***дата заседания 10 октября 2024 года****.*

**Фабула дела:**

**Должник** обратился в суд с заявлением об исключении из конкурсной массы денежных средств и единственного жилья.

**Позиции судов:**

🔸Суды трех инстанций заявление удовлетворили частично.

В отношении страховой пенсии по старости суды отметили, что ее размер превышает величину прожиточного минимума в крае. При этом исключение средств в размере прожиточного минимума осуществляется во внесудебном порядке; а доводов о необходимости исключения сумм сверх величины прожиточного минимума должником не приведено.

В отношении средств на приобретение лекарственных препаратов и дров, а также компенсации по решению ЕСПЧ суды пришли к выводу об обоснованности заявленных должником требований.

Применительно к единственному жилью суды отметили, что приговором суда сохранен арест на принадлежащее Должнику на праве собственности имущество, в том числе спорный дом и земельный участок, для обеспечения исполнения указанного приговора в части гражданского иска и обращено указанное имущество в счет погашения гражданского иска.

По мнению судов, в силу принципа общеобязательности судебных актов все жилые помещения должника подлежат реализации в рамках уголовного дела. При вынесении приговора суд общей юрисдикции не рассматривал вопрос о наличии у каких-либо объектов недвижимости исполнительского иммунитета, что делает невозможным принятие арбитражным судом противоречащих приговору судебных актов по настоящему спору.

**Основания для передачи:**

⚡️ Однако заместитель Председателя Верховного Суда счел заслуживающими внимания следующие доводы должника:

▪️ **Вывод судов о том, что имущество, арестованное по уголовному делу, подлежит реализации вне рамок дела о банкротстве, является ошибочным. В Законе о банкротстве и Законе об исполнительном производстве установлен запрет на реализацию конкурсной массы вне рамок дела о банкротстве**.

▪️ После введения в отношении должника процедуры реализации все ранее арестованное имущество включается в конкурсную массу. ПАО "НК "Роснефть" (потерпевший) должно реализовывать свое право на получение удовлетворения по гражданскому иску исключительно через участие в деле о банкротстве.

▪️ Избранный судами подход позволяет потерпевшему одновременно получать удовлетворение как в рамках дела о банкротстве, так и через продажу в рамках исполнительного производства, что ведет к двойному взысканию и делает процедуру банкротства бессмысленной.

🔽 См.: [определение заместителя Председателя Верховного Суда от 05.09.2024 № 302-ЭС23-10298 (2)](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/9e7de5cb-500a-4160-af76-3c38977f5b9f/0ca93170-e118-4604-b33f-8a006414994a/%D0%9033-18794-2021__20240905.pdf?isAddStamp=True).

[**Определение ВС РФ № 302-ЭС23-10298 (2)**.](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/9e7de5cb-500a-4160-af76-3c38977f5b9f/0669a6bb-5789-4f37-8e53-06a3a1211a50/A33-18794-2021_20241024_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) **от 10.10.2024г.**

Прочтя указанное Определение, можно выделить следующие **ключевые тезисы**:

❇️**Требования кредиторов к должнику-банкроту по денежным обязательствам, за исключением текущих обязательств, могут предъявляться только в деле о его банкротстве** (абзац 7 пункта 1 статьи 126, абзац 3 пункта 2 статьи 213.11 Закона о банкротстве).

❇️кредиторы по обязательству из деликта (преступления) **являются такими же кредиторами, как и любые иные**, а потому требования потерпевшего от преступления (гражданского истца) подлежат включению в реестр требований кредиторов и удовлетворяются в установленном Законом о банкротстве порядке.

❇️**Аресты, наложенные в отношении имущества до дела о банкротстве, не препятствуют осуществлению мероприятий конкурсного производства и процедуры реализации имущества гражданина**. **Проданное на торгах в деле о банкротстве имущество переходит к покупателям свободным от прав третьих лиц, без каких-либо ограничений и обременений**.

❇️Имущество осужденного должника, на которое наложен арест в обеспечение требований потерпевшего в уголовном деле, **включается в состав конкурсной массы должника и реализуется арбитражным управляющим**.

🔎 Вместе с тем следует отметить, что эта позиция Верховного Суда **касается имущества, арестованного в обеспечение исполнения приговора суда в части гражданского иска**. Между тем согласно части 1 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса арест может накладываться также **для других целей** - для обеспечения взыскания штрафа, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества.

**В этих случаях все остается по-прежнему – с непонятными перспективами для дела о банкротстве.** Учитывая, что нередко арест накладывается сразу в обеспечение всех указанных целей ("на всякий случай"), новая позиция Верховного Суда, скорее всего, будет применяться ограниченно.

🔥 **В развитие указанной выше позиции Верховного Суда РФ: Определение о передаче от 28.02.2025 по делу А41-3910/2019 (305-ЭС21-15154):**

**Фабула дела**:

Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением об обязании Росреестра снять записи об аресте недвижимости должника, наложенные в рамках уголовного дела по факту хищения денежных средств, предназначенных для оплаты по рекламному договору с Московским метрополитеном.

Арест был наложен для обеспечения возможного возмещения ущерба метрополитену.

При этом залогодержателем арестованного имущества является банк, включенный в реестр требований кредиторов с обеспеченными залогом требованиями на сумму более 7,9 млрд рублей.

**Позиции нижестоящих судов**:

🔸Суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявления, сославшись на невозможность арбитражного суда снимать арест, наложенный в рамках уголовного дела.

🔸Апелляция и кассация поддержали позицию первой инстанции.

**Основания для передачи**:

**Сохранение ареста нарушает его права как залогового кредитора и противоречит правовой позиции ВС РФ в определении от 24.10.2024 № 302-ЭС23-10298 (2)**. Недопустимо удовлетворение требований метрополитена вне рамок дела о банкротстве за счет изъятия имущества должника, что ставит под угрозу интересы иных кредиторов.

**Дата заседания: 20.03.2025**

Также, см. 🔥 **Определение ВС РФ о передаче от 28.02.2025 по делу А40-8730/2024 (305-ЭС24-23460)**:

**Банк не вправе удерживать деньги из-за ареста по уголовному делу, если возбуждено банкротство**

**Фабула дела**:

Конкурсный управляющий обратился в суд с иском к банку о признании незаконным отказа закрыть расчетный счет и обязании перечислить остаток денежных средств на основной счет должника.

Банк отказал, сославшись на арест денежных средств постановлением следователя по уголовному делу.

**Позиции нижестоящих судов**:

🔶 Суды трех инстанций в удовлетворении иска отказали.

Суды указали, что банк не вправе самостоятельно отменять арест, наложенный следователем, и должник выбрал ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

**Основания для передачи**:

Конкурсный управляющий указал, что занятая судами позиция и действия банка фактически блокируют формирование конкурсной массы и затрудняют расчет с кредиторами.

По мнению заявителя, такая ситуация позволяет банку удерживать деньги на неопределенный срок, что нарушает права кредиторов должника.

**Дата заседания: 20.03.2025**

🔽 **Существует разный порядок снятия арестов и запретов, наложенных на предмет торгов. Все зависит от того, кем они были наложены. Так**,

▪️если судом (арбитражным или общей юрисдикции), то путем подачи ходатайства об отмене обеспечительных мер (в том же деле, по которому они были наложены);

▪️если судебным приставом-исполнителем, то путем подачи иска об освобождении имущества от ареста (нельзя оспаривать постановление судебного пристава-исполнителя об аресте).

✏️ Необходимо отметить, что в пункте *50* [*постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010*](https://www.vsrf.ru/documents/own/8097/) *"О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав*" разъяснено, что с иском об освобождении имущества от ареста, наложенного судебным приставом-исполнителем, следует обращаться в случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества.

А что делать, если спор о праве отсутствует? В каком порядке снимать арест, наложенный судебным приставом-исполнителем? Ведь после продажи на торгах, как правило, спор о праве отсутствует, так как право собственности должника никем не оспаривается, а сам должник тоже ничего не оспаривает, поскольку смирился с продажей имущества.

🔥 Встретилось интересное дело, по которому Верховный Суд РФ пришел к выводу, что в случае отсутствия спора о праве лицу, не участвующему в исполнительном производстве, **следует обращаться в суд с иском об отмене запрета, установленного судебным приставом-исполнителем** (пункт 1 [постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50](https://vsrf.ru/documents/own/8459/) "*О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства*").

Верховный Суд РФ подчеркнул, что в таком случае отмена запрета судебного пристава-исполнителя рассматривается именно в исковом порядке.

🔽 См.: [*определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.12.2021 № 18-КГ21-130-К4*](https://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2073924) и пункт *8* [*Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2022)*](https://vsrf.ru/documents/practice/31180/)*, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 01.06.2022*.

[​​](https://cdn30.notepost.ru/PHwRxq0HaG0LfW6g-1692853733635.jpeg)

**❗️ Об отмене запретов и арестов, наложенных на предмет торгов**

**На практике возникает вопрос** – является ли решение суда о признании должника банкротом актом, который сам по себе отменяет ранее наложенные запреты и аресты на имущество должника, либо в таком случае все равно необходимо обращаться к органу или должностному лицу, уполномоченным на снятие запретов и арестов?

Так, по делу, рассмотренному Верховным Судом РФ, победитель банкротных торгов не смог поставить автомобиль на регистрационный учет в органах ГИБДД из-за запретов, наложенных судебными приставами-исполнителями по 19 исполнительным производствам. В связи с этим он попросил признать незаконным решение управления ГИБДД об отказе в проведении регистрации автомобиля, обязать снять все ограничения по распоряжению автомобилем и осуществить его государственную регистрацию.

Окружной суд удовлетворил заявление, так как пришел к выводу, что принятие судом решения о признании должника банкротом является основанием для снятия запретов в отношении автомобиля. Принятие отдельного акта об этом органом, наложившим запрет (судебными приставами-исполнителями), не требовалось. Регистрирующий орган (ГИБДД) располагал сведениями об этом решении суда и поэтому был обязан самостоятельно снять (аннулировать) записи о запретах в отношении автомобиля.

🔥 Однако Верховный Суд РФ согласился с судами первой и апелляционной инстанций, которые отказали в удовлетворении заявления, по следующим основаниям:

▶️ Действующее законодательство не предоставляет ГИБДД полномочий самостоятельно принимать решение о снятии запретов либо отменять постановления судебных приставов-исполнителей о наложении запретов в случае получения решения суда о признании должника банкротом.

▶️ **Запреты и аресты должны отменяться органом (судом, арбитражным судом) или должностным лицом (судебным приставом-исполнителем), которые наложили их**.

Верховный Суд РФ пояснил, что иной подход приводил бы к необязательности информирования органа или должностного лица, которые наложили запреты и аресты, о наличии оснований для их снятия и, как следствие, препятствовал бы им правильно осуществлять дальнейшие действия в отношении должника и его имущества, например, в целях уголовного судопроизводства.

🔽 Ссылка *на* [*определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2021 № 305-ЭС21-13768*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/d58ae207-7e26-44d4-864e-2ef591c844dc/79edabcb-c15c-45cc-820d-29fe2c3bd825/A40-100662-2020_20211112_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True).

*✅ Таким образом, решение суда о признании должника банкротом является только основанием для снятия запретов и арестов, наложенных на имущество должника.* ***Однако оно само по себе недостаточно, чтобы регистрирующий орган самостоятельно (автоматически) снял запреты и аресты. Для этого необходимо обращаться непосредственно в орган или к должностному лицу, наложившим запреты и аресты, с заявлением об их отмене****.*

**5) Проверка соблюдения участниками торгов в банкротстве корпоративных процедур одобрения сделки со стороны организатора торгов/арбитражного управляющего -** ([***Определение ВС РФ от 04.03.2024 N 310-ЭС23-16883***](https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=f8702f35b097e5dfa0287f2bcb8f56a7&base=ARB&n=802204&dst=100068)*)*.

*✅***АУ не должен запрашивать и проверять наличие корпоративного одобрения на заключение участником торгов соглашения о задатке.**

«*Возложение обязанности на конкурсного управляющего по оценке сделки на предмет наличия корпоративного одобрения, сбора и анализа дополнительных документов, т.е. предъявление дополнительных требований к составу документации, прилагаемой к заявке участника, противоречит существу регулирования порядка проведения торгов в банкротстве.*

*Необходимость проверки документации, финансового состояния потенциального участника торгов на предмет наличия или отсутствия признаков крупности сделки может привести к произвольному отказу в принятии заявок, в том числе ввиду коротких сроков принятия решения по ним, несопоставимых с временем, требуемым для проведения проверки, а также к нарушению прав потенциальных покупателей.*

*По этой причине возложение на управляющего не предусмотренной законом обязанности предоставления документов о корпоративном одобрении может привести к злоупотреблениям со стороны недобросовестных участников конкурсных процедур, осознающих наличие возможности "на крайний случай" оспорить сделку, что не может быть признано допустимым, так как подрывало бы само существо функции задатка*».

**6) Порядок реализации преимущественного права при продаже долевой собственности на банкротных торгах**

**Конституционный Суд РФ в постановлении №23-П от 16.05.2023г. изменил порядок реализации преимущественного права на банкротных торгах: участникам долевой собственности предоставляется преимущественное право приобрести долю до проведения торгов по начальной продажной цене, а при неполучении от них согласия доля реализуется на торгах**. **Речь идет о жилых помещениях**.

При продаже имущества должника - **общей совместной собственности** супругов **ППП не возникает** (*Определение КС РФ от 28.03.2024г. №721-О, от 28.03.2024г. №732-О*), но есть право на часть ДС от продажи имущества и право требовать раздел имущества.

При продаже имущества должника - **общей долевой собственности** супругов **ППП возникает** у супруга в отношении жилого помещения (Определение ВС РФ от 29.07.2024г. №306-ЭС22-27277(9), Определение ВС РФ от 26.02.2024г. №305-ЭС21-7179(2) и др.).

При этом: **определение долей в праве общей собственности не изменяет для супругов режим общей собственности** *– см. Постановление АС МО от 09.07.2024г. №Ф05-6192/2018 по делу №А41-34452/2016*.

До этого Верховный Суд РФ ([пункт 18 Обзора судебной практики № 3 (2020)](https://www.vsrf.ru/documents/practice/29424/), утвержденного 25.11.2020) выработал **прямо противоположный подход**: участникам долевой собственности предоставлялось преимущественное право приобрести долю уже **после проведения торгов по цене**, предложенной победителем. **Сейчас этот подход применяется исключительно в отношении нежилой (коммерческой) недвижимости**.

**В ноябре 2023 года Правительство РФ направило в Государственную Думу законопроекты, касающиеся продажи доли в праве общей собственности на публичных торгах.**

Предлагаемый Правительством РФ порядок продажи доли на публичных торгах:

* В течение 10 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов участник долевой собственности вправе заключить договор купли-продажи доли по цене, определенной по итогам торгов.
* В случае признания торгов несостоявшимися участник долевой собственности вправе заключить договор купли-продажи доли по начальной цене.
* Если в результате проведения торгов посредством публичного предложения доля не была реализована по минимальной цене, участник долевой собственности вправе заключить договор купли-продажи доли по минимальной цене.

*Таким образом, Правительство РФ не стало сохранять временный порядок продажи доли на публичных торгах, введенный Конституционным Судом РФ, и предложило вернуться к ранее действовавшему порядку, установленному Верховным Судом РФ (*[*пункт 18 Обзора судебной практики № 3 (2020), утвержденного 25.11.2020*](https://www.vsrf.ru/documents/practice/29424/)*), когда по результатам торгов доля сначала предлагается участникам долевой собственности, а если они откажутся – победителю торгов.*

**❗️Важно помнить, что договор купли-продажи долей, заключенный на банкротных торгах, должен быть нотариально удостоверен**

В [Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2020)](https://vsrf.ru/documents/practice/29528/) приведена правовая позиция, согласно которой **Закон о банкротстве регулирует порядок реализации имущества должника на торгах, но при этом не устанавливает специальных требований к форме сделки или последствиям ее несоблюдения (по сравнению с ГК РФ и Законом о регистрации недвижимости). Соответственно, при реализации имущества на банкротных торгах положения ГК РФ о нотариальной форме сделки и последствиях ее несоблюдения подлежат применению**.

Впоследствии эта правовая позиция была подтверждена Верховным Судом РФ при рассмотрении конкретного дела ([*кассационное определение Судебной коллегии по административным делам от 17.11.2021 № 75-КАД21-1-К3*](https://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2059950)*).*

🔥 Вместе с тем до настоящего времени договоры купли-продажи долей по результатам банкротных торгов продолжают оформляться в простой письменной форме. Видимо, это происходит тогда, когда не удается нотариально удостоверить договор, например, если не получается подтвердить соблюдение преимущественного права покупки иных участников долевой собственности.

Недавно суды рассмотрели спор, в котором возможность заключения такого договора в простой письменной форме обосновывалась особым статусом арбитражного управляющего в процедуре банкротства.

📌 Так, в рамках дела о банкротстве на публичном предложении были проданы 9/25 долей жилого дома и земельного участка. Договор купли-продажи был заключен в простой письменной форме.

**Регистрирующий орган отказал в регистрации перехода права на эти доли, так как не была соблюдена нотариальная форма договора**.

Финансовый управляющий обратился в суд с иском о признании незаконным решения регистрирующего органа.

Суд первой инстанции, которого поддержала апелляция, иск удовлетворил. Суды пришли к выводу, что соблюдение нотариальной формы договора не требуется, учитывая форму реализации имущества (банкротные торги), а также особенности статуса арбитражного управляющего в процедуре банкротства.

⚖️ Однако окружной суд отменил судебные акты и отказал в удовлетворении иска, так как договор должен быть нотариально удостоверен. Суд сослался на правовую позицию, приведенную в вышеуказанном Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ, и **часть 1.1 статьи 42 Закона о государственной регистрации недвижимости, согласно которой сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению**. Суд отметил, что это требование направлено на обеспечение соблюдения преимущественного права покупки иных участников долевой собственности.

🔽 См.: [постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.12.2023 по делу № А83-23540/2022.](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/a4685eed-41af-491e-84bd-3ea6d850612e/5d177c63-056c-4039-ace6-b1207f888806/A83-23540-2022_20231218_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True)

**❗️ О надлежащем способе защиты преимущественного права на банкротных торгах**

✅ **Если на банкротных торгах было нарушено преимущественное право, то надлежащим способом его защиты является иск о переводе на себя прав и обязанностей покупателя по договору, заключенному на торгах, который рассматривается вне дела о банкротстве**.

🔽 Ссылка на [*определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.03.2020 № 302-ЭС19-17986*](https://www.vsrf.ru/stor_pdf_ec.php?id=1872356) *и* [*Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2020)*](https://www.vsrf.ru/documents/practice/29143/)*, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020 (пункт 15).*

**7) Порядок реализации преимущественного права при продаже долей в уставном капитале ООО на банкротных торгах**

В рамках дела № А50-18848/2016 о несостоятельности (банкротстве) Ермакова М.Н. возник спор об утверждении положения о порядке продажи долей в УК нескольких ООО, принадлежащих должнику – физическому лицу.

Суды трех инстанций исходили из того, что при банкротстве участника ООО иные участники данного общества не могут быть лишены преимущественного права покупки принадлежащей должнику доли, и применили правовой подход, изложенный в постановлении Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 No 23-П, которым была изменена практика реализации преимущественного права покупки при продаже доли в праве общей собственности.

Финансовый управляющий настаивал на том, что к спорным отношениям, связанным с реализацией доли в уставном капитале ООО при обращении на нее взыскания по долгам участника неприменимы общие положения пункта 1 статьи 250 ГК РФ, конституционность которых была предметом проверки Конституционного Суда РФ. Соответствующие отношении регулируются специальными правилами, закрепленными в Федеральном законе от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Судья Верховного Суда счел доводы финансового управляющего заслуживающими внимания и Определением от 08.05.2024г. №309-ЭС20-7486 передал дело на рассмотрение Верховного Суда.

**ИТОГ**:

🔥 **Верховный Суд отменил судебные акты и направил спор на новое рассмотрение**:

▪️Положения Закона об ООО являются специальными по отношению к общим положениям Гражданского кодекса о реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности (статья 250).

▪️При продаже доли в уставном капитале ООО на банкротных торгах правило о преимущественном праве (пункт 4 статьи 21 Закона об ООО) не применяется.

▪️Вместо этого Законом об ООО установлен **особый порядок**:

1️) До проведения банкротных торгов арбитражный управляющий должен уведомить ООО о намерении обратить взыскание на долю, принадлежащую должнику (пункт 2 статьи 25 Закона об ООО). После чего ООО и/или другие участники вправе выплатить действительную стоимость доли.

2️) Если в течение **трех месяцев** действительная стоимость доли не будет выплачена, **доля продается на банкротных торгах**. При этом другие участники могут не согласиться с переходом к победителю торгов прав и обязанностей участника (пункт 9 статьи 21 Закона об ООО). В таком случае доля переходит к ООО, которое обязано выплатить победителю торгов действительную стоимость доли (пункт 5 статьи 23 Закона об ООО).

🔽 См.: [*определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда от 23.07.2024 № А50-18848/2016*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/eeb0a647-48e5-41bf-ac69-39b2905a2e2a/43d30c88-b2be-4259-a6b9-dc084468f0d8/A50-18848-2016_20240723_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)*.*

*✅ Таким образом, положения Закона об ООО направлены на максимально возможное сохранение доверительных отношений в ООО – на недопущение к управлению ООО посторонних лиц. В связи с этим при реализации доли в уставном капитале на банкротных торгах установлены специальные правила, отличные от общих правил реализации преимущественного права, в том числе изложенных в постановлении Конституционного Суда от 16.05.2023 № 23-П. ООО и его участники вправе выплатить действительную стоимость доли как до, так и после проведения банкротных торгов. Преимущественное право покупки доли другими участниками в таком случае не применяется.*

**8) Судьба обособленного спора о признании торгов недействительными при прекращении/завершении процедуры банкротства**

**Вопрос**: Можно ли продолжить рассмотрение заявления о признании торгов недействительными после прекращения производства по делу о банкротстве в связи с погашением реестра?

В соответствии с абзацем 7 пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве арбитражный суд прекращает производство по делу о банкротстве в случае удовлетворения всех требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, в ходе любой процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

В случаях, предусмотренных пунктом 1 указанной статьи, применяются последствия прекращения производства по делу о банкротстве, установленные [статьей 56](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=221438&date=13.05.2024&dst=100628&field=134) Закона о банкротстве.

Согласно статье 56 Закона о банкротстве принятие арбитражным судом решения об отказе в признании должника банкротом является основанием для прекращения действия всех ограничений, предусмотренных названным Законом и являющихся последствиями принятия заявления о признании должника банкротом и (или) введения наблюдения.

Руководствуясь указанными положениями Закона о банкротстве, логично прийти к выводу о невозможности процессуального рассмотрения заявления об оспаривании результатов торгов, о невозможности продолжения производства по указанному обособленному спору после прекращения производства по делу о банкротстве должника (*Определение Верховного Суда РФ от 15.08.2022 N 306-ЭС18-11083(10) по делу N А55-3404/2017; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 7 февраля 2023 г. по делу N А41-59302/2019*).

Однако по смыслу разъяснений, содержащиеся в *пунктах 19, 52 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве*", **последующее прекращение производства по делу о банкротстве не исключает возможность рассмотрения в рамках такого дела заявления об оспаривании торгов, если указанное заявление было подано до момента прекращения производства по делу о банкротстве должника**.

При этом возможность рассмотрения отдельных обособленных споров по делу о банкротстве после прекращения производства по такому делу носит исключительный характер и обусловлена фактическими обстоятельствами дела.

**Суд продолжит производство по обособленному спору о признании торгов недействительными**:

* если на дату объявления резолютивной части по обособленному спору определение суда о прекращении производства по делу о банкротстве не вступит в законную силу (*Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 15.11.2023 по делу N А33-453/2015к98, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.05.2020 N Ф04-1097/2020 по делу N А45-2859/2017*).
* если прекращение производства по спору носит исключительно формальный характер, не отвечает принципу эффективности судебной защиты (напр., заявлено требование, исключающее полную отмену результатов торгов - о переводе прав и обязанностей покупателя), будет учтено количество проведенных судебных заседаний и длительность рассмотрения заявления до прекращения производства по делу о банкротстве (*Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2022 г. N 09АП-70640/2022; Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2024 N 19АП-4244/2019 по делу N А48-6713/2018*).

При этом, даже если суд первой инстанции продолжит рассмотрение спора по существу, при обжаловании судебного акта и его отмене судом вышестоящей инстанции, производство по обособленному спору будет подлежать оставлению без рассмотрения, применительно к пункту 4 части 1 статьи 148 АПК РФ.

По ходатайству заявителя, после прекращении производства по делу о банкротстве, обособленный спор по требованию о признании торгов недействительными, заявленный в порядке ст. 449 ГК РФ, может быть выделен в отдельное производство до его рассмотрения по существу в порядке ч. 3 ст. 130 АПК РФ (*Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24 февраля 2022 г. N 10АП-907/2022*), либо защита прав и законных интересов может быть осуществлена путем подачи отдельного искового заявления.

🔥 **Интересное дело Киценко, постановление 9ААС от 06.11.2024г. и постановление АС Московского округа от 14.02.2025г. по делу №А40-83847/2020**:

Суд не усматривает нарушения законодательства в подведении итогов торгов и заключении договора купли-продажи после возобновления процедуры банкротства и реализации имущества, и не может согласиться с доводами о необходимости повторного проведения инвентаризации имущества, его оценки, утверждении нового положения о торгах и проведении торгов сначала.

В связи с расторжением мирового соглашения процедура реализации возобновлена, а не начата сначала, процедура реализации имущества в рамках настоящего спора подлежала возобновлению на той стадии, на которой было утверждено мировое соглашение (определение результатов повторных торгов при продаже имущества, заключение договора купли-продажи с победителем).

**9) Задаток не возвращается единственному участнику несостоявшихся торгов при его отказе от заключения договора купли-продажи имущества - *Определение СК ЭС ВС РФ от 29.06.2023г. № 307-ЭС21-13921 (3,4)*:**

Так, к участию на банкротных торгах был допущен только один участник. В связи с этим торги были признаны несостоявшимися. При этом единственный участник торгов отказался от заключения договора и потребовал возвратить задаток (540 тыс. рублей).

Задаток не был возвращен, поэтому единственный участник торгов обратился в суд с иском к конкурсному управляющему и организатору торгов, требуя взыскания задатка.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением апелляции, в иске отказано. Суды исходили из того, что задаток должен быть возвращен, но иск предъявлен к ненадлежащим ответчикам. Надлежащими ответчиками являются должник и конкурсные кредиторы, которым была распределена выручка от продажи на торгах.

Постановлением суда округа иск удовлетворен частично – задаток взыскан только с организатора торгов, в иске к конкурсному управляющему отказано. Суд указал на то, что согласно договору о задатке, размещенному на ЭТП, именно организатор торгов должен возвратить задаток.

🔥 Однако Верховный Суд РФ обратил внимание на Постановление Конституционного Суда РФ от 23.12.2022 № 57-П и пришел к выводу, что **задаток не возвращается единственному участнику торгов по следующим основаниям**:

▶️ Пункт 5 статьи 447 Гражданского кодекса РФ, согласно которому торги, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися, является общей нормой и не определяет, какие правовые последствия наступают в таком случае.

▶️ Такие правовые последствия предусмотрены в специальном законодательстве – Законе о банкротстве. На основании пункта 17 статьи 110 данного Закона, если к участию в торгах допущен только один участник, договор заключается с ним, если его ценовое предложение не ниже начальной продажной цены.

💥 Кроме того, Верховный Суд РФ прямо отметил, что выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что иск предъявлен к ненадлежащим ответчикам, являются ошибочными.

✅ Таким образом, Верховный Суд РФ подчеркнул, что **Закон о банкротстве предусматривает обязательность заключения договора с единственным участником торгов. Поэтому он не вправе требовать возврата задатка**.

При этом если задаток подлежит возврату (при наличии соответствующих оснований), **надлежащими ответчиками** являются не должник и его конкурсные кредиторы, которым распределена выручка от продажи на торгах, а **организатор торгов**.

**10) Размер задатка исчисляется из той цены, которая актуальна на конкретном этапе торгов – *Определение СК ЭС ВС РФ от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457*.**

**11)** [​​](https://cdn30.notepost.ru/dTv0NXveE94vsfu8-1693424829591.jpeg)**❗️ О внесении задатка на торгах третьим лицом**

Иногда участник торгов по каким-то причинам не может или не успевает внести задаток. Может ли задаток на торгах быть внесен третьим лицом? Этот вопрос стал предметом рассмотрения Верховного Суда РФ.

🔥 Так, на торги было выставлено право заключения договоров аренды земельных участков. Поступили две заявки. Однако к торгам была допущена только одна заявка, поскольку по другой заявке задаток был перечислен не участником торгов, а иным лицом. Торги были признаны несостоявшимися и договоры аренды были заключены с единственным участником торгов.

Участник, заявка которого была не допущена к торгам, подал жалобу в антимонопольный орган, который принял решение о признании ее обоснованной и выдал предписание об отмене протокола рассмотрения заявок и их повторном рассмотрении. Антимонопольный орган исходил из того, что статья 448 Гражданского кодекса РФ не исключает возможности внесения задатка третьим лицом.

Победитель торгов обратился в суд с заявлением о признании недействительным решения антимонопольного органа.

Суды удовлетворили заявление, поскольку пришли к выводу, что задаток должен вноситься непосредственно участником торгов.

⚖️ **Однако Верховный Суд РФ отменил судебные акты и отказал в удовлетворении заявления по следующим основаниям**:

• действующее законодательство **не содержит запрета** на внесение задатка третьим лицом.

• Такой запрет не вытекает также из содержания обязательства по внесению задатка, так как **для организатора торгов имеет значение именно факт получения задатка, а не личность лица, вносящего задаток**.

• Статья 313 Гражданского кодекса РФ допускает исполнение обязательства третьим лицом и признает такое исполнение надлежащим. Поэтому внесение задатка третьим лицом **признается надлежащим** и не может служить основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

🔽 Ссылка на [*определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18.05.2020 № 310-ЭС19-26858*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/654e6135-6208-4674-88ef-9bfff13a7953/f7f8ad81-4f12-4681-b249-e157e34ede84/A54-263-2019_20200518_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) *и* [*Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2020)*](https://www.vsrf.ru/documents/practice/29424/)*, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020 (пункт 34).*

✅ **Таким образом, задаток может быть внесен третьим лицом, если специальным законодательством, регулирующим проведение соответствующего вида торгов, это прямо не запрещено**.

**12) О продаже дебиторской задолженности на банкротных торгах**

В настоящее время Закон о банкротстве предусматривает два варианта в отношении прав требования должника к третьим лицам (дебиторской задолженности): реальное взыскание (ст. 129) и продажа на торгах (ст. 140).

**Важно: Прямая продажа прав требования без торгов** возможна при условии их балансовой стоимости **менее 100 тыс. руб**. – *Определение СК ЭС ВС РФ от 02.11.2017 № 305-ЭС17-9625*.

✅ **Есть судебная практика, позволяющая сразу же продавать дебиторку на торгах в форме публичного предложения, без проведения аукциона**:

⚖️ *Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.04.2022 №Ф09-258/20 по делу №А71-22353/2017*:

**Обстоятельства**: Определением разрешены разногласия между конкурсным управляющим и налоговым органом, утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи прав требований должника в редакции конкурсного управляющего, так как **начальная стоимость дебиторской задолженности, установленная в положении, соответствует ее фактическому размеру**, предложенный управляющим вариант реализации в формате публичного предложения, а не на торгах, обеспечит реализацию имущества должника по цене, соответствующей спросу, в наиболее короткие сроки. Решение: Определение оставлено без изменения.

Однако, по этому вопросу есть и **негативная практика**, а ВС РФ свое мнение пока не высказывал на этот счет.

🔥 **Важно**: **Продажа требований к солидарным должникам единым лотом является наиболее предпочтительной с экономической точки зрения, поскольку наличие одного покупателя позволяет избежать конкуренции** (*Определение ВС РФ от 06.02.2025 № 310-ЭС19-23978(12) по делу № А23-2096/2015*)

**Суть требования**: об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

**Решение суда**: дело направлено на новое рассмотрение.

⚖️ **Обоснование суда**: из договора, на основании которого производится уступка, может вытекать, что цедент, обладающий требованием к нескольким солидарным должникам, по этому договору уступает требование только к одному из них (ответ на вопрос 1, содержащийся в Обзоре судебной практики ВС РФ № 5 (2017), утвержденном Президиумом ВС РФ 27 декабря 2017 г.).

Вместе с тем, продажа требований к солидарным должникам единым лотом является наиболее предпочтительной с экономической точки зрения, поскольку наличие одного покупателя позволяет избежать конкуренции исполнений. При ином подходе (продаже требований разным субъектам) исполнение, полученное одним покупателем, будет вторгаться в имущественную сферу другого покупателя, уменьшая ее. Это может привести к потере вторым покупателем денежных средств, уплаченных на торгах, из-за спонтанных действий третьего по отношению к нему лица (должника первого покупателя). Наличие подобных опасений делает дебиторскую задолженность, реализуемую раздельно, высокорискованным активом, снижая ее привлекательность для потенциальных участников торгов, что отрицательно сказывается на цене продажи и, как следствие, не отвечает основной цели процедуры конкурсного производства (максимально возможное пополнение конкурсной массы).

⚖️**Дело МУП «ИНЗАТЕПЛОКОМ»,** *постановление АС Поволжского округа от 18.10.2024г. по делу №А72-3884/2018*:

✅ **Непроданную дебиторку можно распределить кредиторам по аналогии с требованиями из субсидиарной ответственности**.

⚖️**Дело Дом Инвест**, *Определение ВС РФ от 13.07.2023г. № 305-ЭС23-5030 по делу №А40-243174/2019*:

По делу, рассмотренному Верховным Судом РФ, **конкурсный управляющий не стал взыскивать дебиторскую задолженность в отношении застройщика на сумму 125 млн рублей и продал ее на первых торгах за 25,5 млн рублей,** победитель торгов приобрел право на получение **38 квартир в почти достроенном доме** на нетипичных условиях и с существенным дисконтом.

Суды отказали в удовлетворении заявления конкурсного кредитора (АСВ) о признании этих торгов недействительными.

⚖️ Верховный Суд РФ отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, поскольку суды не проверили доводы АСВ о том, что **на торгах под видом дебиторской задолженности были проданы квартиры в жилом доме, введенном в эксплуатацию спустя полгода. Были сокрыты реальные сведения о предмете торгов и его существенных характеристиках, что привело к ограничению круга потенциальных участников торгов**.

🔥 Вместе с тем победитель торгов, конкурсный управляющий должника и застройщик пояснили в Верховном Суде РФ, что ранее в рамках другого дела о банкротстве АСВ (как конкурсный управляющий) реализовало на торгах право (требование) к тому же застройщику на получение 3 000 кв. м жилых помещений в том же жилом доме за 10 % от номинальной стоимости.

В связи с этим Верховный Суд РФ дал указание суду проверить добросовестность АСВ, так как в другом деле оно поступило аналогичным образом. Если непоследовательное процессуальное поведение АСВ подтвердится, то суду следует проверить право АСВ на предъявление рассматриваемого заявления, поскольку никто не может противоречить собственному предыдущему поведению.

⚖️ **Дело АМАН**, **об ответственности арбитражного управляющего за реализацию на торгах погашенных требований в составе дебиторской задолженности** [(А40-19822/2019):](https://kad.arbitr.ru/Card/f9a0b180-431c-4904-83b4-3e9e99d56a0a) [*Определение ВС РФ No 305-ЭС24-13905 от 16.09.2024г. о передаче дела на рассмотрение*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f9a0b180-431c-4904-83b4-3e9e99d56a0a/ca37c1a3-a957-4210-b6ac-a751ee01ccbd/A40-19822-2019_20241016_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) *:*

**Продажа на торгах несуществующего (погашенного) требования – какие последствия и кто отвечает**.

**📌Фабула дела**:

Общество в рамках дела о банкротстве Должника обратилось в суд с заявлением о взыскании с АУ убытков, причиненных продажей на публичных торгах несуществующего требования, а также процентов. В обоснование упущенной выгоды Общество сослалось на то, что из-за поведения управляющего оно лишилось возможности получить денежное исполнение по уступленному ему требованию.

⚠**Позиции судов**:

Суды трех инстанций заявление удовлетворили.

Они исходили из того, что в результате реализации уже погашенного требования победителю торгов причинены убытки. Возникновение этих убытков обусловлено поведением АУ, который не раскрыл необходимую информацию, в том числе о наличии решения суда об отказе во взыскании долга. Взыскивая с АУ упущенную выгоду, суды исходили из того, что данная сумма была реально перечислена дебитором, а значит, она могла быть получена Обществом в отсутствие нарушения со стороны АУ.

⚖️ **Позиция Верховного суда**:

Действия управляющего, знавшего о погашении требования Компании, и, несмотря на это, выставившего данное требование на торги, действительно, являются незаконными. Добросовестный и разумный управляющий воздержался бы от их совершения.

Однако данные незаконные действия не стали причиной неполучения дохода Обществом. Уступленное требование перешло в разряд несуществующих по обстоятельствам, не связанным ни с торгами, ни с поведением управляющего. Оно стало таковым вследствие правомерного исполнения соответствующего обязательства Должником, причем до начала процедуры реализации требования. Таким образом, даже если бы АУ не совершил указанные незаконные действия, выразившиеся в инициировании и проведении торгов, Общество все равно не смогло бы увеличить свои активы за счет дебиторской задолженности, то есть не смогло бы получить доход, предъявленный к взысканию. Причинно-следственная связь между незаконными действиями арбитражного управляющего и истребуемыми Обществом убытками в виде упущенной выгоды отсутствует.

Обычно передача кредитором на реализацию уже погашенного должником имущественного требования, не являющегося спорным, приводит к возникновению на стороне победителя торгов таких негативных последствий как заведомо бесперспективное отвлечение сил и средств на подготовку к торгам и участие в них, а также понесение на этих стадиях экономически необоснованных расходов, уплата цены договора купли-продажи несуществующего требования в отсутствие реального встречного предоставления и т.п. **Однако иск о возмещении такого рода убытков Общество не заявило**.

⚠ Судебные акты были отменены в части взыскания убытков.

------------------------------------------------------------------------

**Правовые основания недействительности торгов и/или договора,**

**заключенного по их результатам**

Торги в банкротстве представляют собой совокупность юридически значимых действий (а сущностно - особый формат переговорного процесса и способ заключения договора), который подчиняется положениям гражданского законодательства о сделках (глава 9 Гражданского кодекса РФ, далее – ГК РФ).

Как торги, так и договор, заключенный по их результатам, могут оспариваться либо по общим основаниям недействительности сделок ([глава 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=340325&dst=100890&field=134&date=30.05.2024) ГК РФ), либо по специальным правилам ([ст. 449](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=340325&dst=10819&field=134&date=30.05.2024) ГК РФ).

**Общие основания недействительности торгов**: ст.10, ст.168, 170 ГК РФ (например, злоупотребление правом, сговор участников и манипулирование ценой на торгах).

**Специальные основания недействительности торгов**: ст.449 ГК РФ.

**Статья 449. Основания и последствия признания торгов недействительными**

1. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

**Торги могут быть признаны недействительными в случае, если**:

* кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
* на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
* продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
* были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
* были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Указанный перечень оснований для признания торгов недействительными **не является исчерпывающим** (*см. п.71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. №50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства"*).

Торги могут быть признаны недействительными не только, когда нарушен порядок их проведения, но и когда нарушения допущены **вне процедуры торгов**. Например, когда имущество незаконно выставлено на торги (как пример: обращение взыскания на имущество, не подлежащее реализации).

🔽 См.: [*определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.10.2022 № 19-КГ22-22-К5*](https://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2174486) и [*Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2016)*](https://vsrf.ru/documents/practice/15174/)*, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016 (вопрос № 10*).

✏️ Интересно, что ранее Высший Арбитражный Суд РФ придерживался противоположной позиции – нарушения, не связанные с правилами проведения торгов, не могут служить основанием для признания торгов недействительными ([постановление Президиума ВАС РФ от 13.09.2005 № 5180/05](https://vsrf.ru/documents/arbitration/21362/) и пункты 6 и 7 [Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101](https://vsrf.ru/documents/arbitration/17719/) *"Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства*").

*✅ Таким образом, Верховный Суд РФ изменил практику Высшего Арбитражного Суда РФ и допустил оспаривание торгов из-за нарушений, не связанных с порядком их проведения (с нарушением процедуры).*

**Существенные нарушения при проведении торгов** – это такие нарушения, которые повлияли на результаты торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов заявителя.

Дискуссионный вопрос в практике о выборе между общими и специальными основаниями оспаривания торгов должен решаться по правилу о соотношении **lex generalis** и **lex specialis**: если фактические обстоятельства спора целиком охватываются диспозицией специальной нормы, то она подлежит применению; но если в деле имеются юридически значимые факты, которые выходят за рамки диспозиции специальной нормы, то следует применять общую норму.

**Важно!** оспаривать банкротные торги по специальным основаниям могут лишь **заинтересованные лица**, то есть те:

* чьи имущественные права и интересы затрагиваются допущенными на торгах нарушениями и
* чьи имущественные права и интересы могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки (*Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 №101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства»*).

По результатам анализа судебной практики за 2023 год, который провели в своем исследовании коллеги из юридической фирмы Арбитраж.ру («Оспаривание торгов в банкротстве. Обзор судебной практики»), **основными причинами признания банкротных торгов недействительными в прошлом году являлись**:

1. нарушение порядка проведения торгов (23,64 %);
2. недостоверная/неполная информация об имуществе (20,91%);
3. реализация имущества с ограничениями (19,09 %).

Особую группу оснований для признания торгов недействительными представляют различные злоупотребления со стороны организатора и участников торгов, сговор между участниками торгов и манипулирование ценой.

Способы злоупотребления и манипулирования торгами весьма разнообразны, но все они имеют ограниченное количество **целей:**

* **снижение цены на имущество,**
* **затягивание торгов и сроков реализации имущества должника,**
* **недопуск к торгам независимых участников и**
* **отчуждение имущества в пользу конкретного покупателя**.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Форма злоупотребления/нарушения при организации и проведении торгов** | **Нарушаемая норма действующего законодательства, основание признания торгов недействительными** | **Нарушитель, ответственное лицо** | **Примеры из практики, правовая позиция** |
| **1** | **Согласованные действия нескольких лиц по манипулированию ценой на торгах** | Ст.10, ст.168, п.2 ст.170 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) | АУ, организатор торгов, кредиторы, недобросовестные участники торгов | Постановление Президиума ВАС РФ от 24 июня 2014г. № 3894/14 по делу №А36-408/2013, Определение ВС № 308-ЭС22-17506 (4, 5) от 26.10.23г.  **Критерии, по которым можно определить факт манипулирования ценой на торгах**:  1) внесение ценового предложения, многократно превышающего шаг аукциона;  2) выставление заявки одного лица в отношении другого;  3) согласованность действий лиц;  4) взаимосвязь лиц, в том числе и на предмет аффилированности;  5) преследование лицами единой цели необоснованного прекращения торгов. |
| **2** | **Недобросовестность одного из участников торгов в виде манипулирования ценой на торгах, выражающейся в подаче множественных заявок с повышением собственного предложения о цене в отсутствие конкуренции** | Ст.10, ст.168, п.2 ст.170 ГК РФ | недобросовестный участник торгов | [Определение ВС от 22.03.2018 № 308-ЭС17-19467](https://e.arbitr-praktika.ru/npd-doc?npmid=96&npid=556912083):  «*Действуя внешне экономически нецелесообразно (повышая в отсутствие конкуренции предложенную им же цену с незначительным интервалом времени), независимо от причин такого поведения, участник воспрепятствовал иным участникам торгов подать собственные заявки в том ценовом диапазоне, который являлся бы приемлемым для любого разумного участника рынка, и тем самым лишил их возможности сформировать объективную рыночную цену продаваемого имущества*».  [Определение ВС от 27.11.2017 по делу № А57-15765/2011](https://e.arbitr-praktika.ru/npd-doc?npmid=96&npid=555856490) |
| **3** | **Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах независимых покупателей по причине непредставления доказательств поступления задатка на счет организатора торгов; установление необоснованно высокого задатка для соответствующего этапа торгов в форме публичного предложения** | Пункт 12 ст.110 Закона о банкротстве | АУ, организатор торгов | [Определение ВС от 01.07.2016 № 306-ЭС16-3230](https://e.arbitr-praktika.ru/npd-doc?npmid=96&npid=420365647) по делу № А57-494/2014.  *Размер задатка исчисляется из той цены, которая актуальна на конкретном этапе торгов* – Определение СК ЭС ВС РФ от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 |
| **4** | **Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах независимых покупателей в связи с требованием от них избыточных документов и сведений при подаче заявки** | Абз.19 п.11 ст.110 Закона о банкротстве, п.1 ст.449 ГК РФ | АУ, организатор торгов | Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.09.2023 №Ф07-10261/2023 по делу №А56-31169/2016;  Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 01.12.2022 №Ф06-24873/2022 по делу №А65-11980/2022 |
| **5** | **Нарушения правила эффективного формировании лотов: необоснованное дробление взаимосвязанного имущества на отдельные лоты, а также необоснованное объединение разнородного имущества (либо имущества, расположенного в значительной отдаленности друг от друга) в один лот** | Абз.16 ст.2, [статьи 110](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454238&dst=963&field=134&date=03.12.2023), [111](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454238&dst=1078&field=134&date=03.12.2023), [124](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454238&dst=101304&field=134&date=03.12.2023), [139](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454238&dst=1264&field=134&date=03.12.2023) Закона о банкротстве | АУ, организатор торгов, кредиторы | "Обзор судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 г." (утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2023)*.*  Определение СК ЭС ВС РФ от 03.02.2020 № 305-ЭС16-13381 (4)*.* |
| **5** | **Проведение торгов вопреки принятым обеспечительным мерам** | Статьи 110, 139 Закона о банкротстве | АУ, организатор торгов | Определение СК ЭС ВС РФ от 29.10.2015 № 309-ЭС15-6227; [постановление АС Северо-Западного округа от 22.07.2016 по делу № А56-65919/2013](https://e.arbitr-praktika.ru/npd-doc?npmid=98&npid=11476994)) |
| **6** | **Проведение торгов при неправильном описании продаваемого имущества, или сокрытие его реальных характеристик** | П.3 ст.448, ст.449 ГК РФ, [абзац 6 п.6 ст. 28](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=389531&dst=1997&field=134&date=04.12.2023), пп.1 п.10. ст.110, ст.139 Закона о банкротства | АУ, организатор торгов | Определение ВС РФ от 13.07.2023 № 305-ЭС23-5030;  Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.03.2023 №Ф05-7851/2021 по делу №А40-186075/2015 |
| **7** | **Заключение договора с победителем торгов на условиях, отличных от указанных в публикации о торгах** | Пункт 3 ст. 139 Закона о банкротстве, пункт 2 ст. 168 и пункт 8 ст. 448 ГК РФ | АУ, организатор торгов | Определение СК ЭС ВС РФ от 05.06.2023 № 305-ЭС20-14249 (4) |
| **8** | **Установление слишком короткого интервала между этапами снижения цены на торгах в форме публичного предложения** | П.4 ст.139, ст.110 Закона о банкротстве | АУ, организатор торгов, кредиторы | Определение СК ЭС ВС РФ от 11.02.2019 № 305-ЭС16-20779(32) |
| **9** | **Нарушение сроков и порядка публикации о торгах, а также неполнота раскрытия в публикациях информации о торгах** | ст.449 ГК РФ, [абзац 6 п.6 ст. 28](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=389531&dst=1997&field=134&date=04.12.2023), п.9, пп.1 п.10. ст.110, ст.139 Закона о банкротства | АУ, организатор торгов | *Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.10.2023 №Ф05-18448/2023 по делу №А40-5093/2022;*  *Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.07.2022 №Ф04-3189/2022 по делу №А27-18382/2019* |
| **10** | **Организация и подготовка к проведению торгов таким образом, который не позволил создать максимальный спрос и привлечь к торгам максимально широкий круг потенциальных покупателей** | Абз.2 и 3 п.9 ст.110 Закона о банкротстве |  | Например, организатор нарушил право потенциальных покупателей на ознакомление с лотом и документами к нему: не показал участнику само имущество и документацию к нему, не реагировал на звонки и сообщения в электронной почте |
| **11** | Нарушение принципа единства судьбы участка и объекта недвижимости при проведении торгов | П.4 ст. 35 Земельного кодекса РФ | АУ, организатор торгов, кредиторы | Постановление АС Московского округа от 06.02.2015 по делу №А41-2099/2011, Постановление АС Поволжского округа от 28.05.2019 по делу №А57-972/2015 |
| **12** | Продажа имущества по заниженной стоимости (несоответствие условий реализации имущества на торгах целям привлечения максимального количества потенциальных покупателей и получения максимальной выручки) | пункт 7.1 ст.110 Закона о банкротстве | АУ, организатор торгов, кредиторы | Постановление [АС Уральского округа от 15.06.2015 по делу № А71-15246/2012](https://e.arbitr-praktika.ru/npd-doc?npmid=98&npid=3271267): Суд посчитал, что условия продажи имущества должника не направлены на достижение целей конкурсного производства. Период снижения цены составлял два рабочих дня, а величина снижения: первого – 20%, второго – 40%, а третьего - 97,5%. В итоге суд признал торги недействительными по причине необоснованного занижения цены |
| **13** | Умышленное создание «закладок» при организации и проведении торгов, которые могут быть основанием для их признания недействительными в случае победы на торгах «не того» участника (например, зафиксированный в электронной почте отказ организатора ознакомить интересанта с документами по лоту). | Ст.110, 139 Закона о банкротстве | АУ, организатор торгов |  |
| **14** | Блокирование доступа потенциальных участников торгов к электронной площадке с помощью различных технических средств | Ст.110, 139 Закона о банкротстве | ЭТП, организатор торгов |  |

**В чем причина большого количества злоупотреблений при проведении торгов?**

-**Фундаментальную причину** озвучил русский писатель-поэт Б. Алмазов:

*По причинам органическим*

*Мы совсем не снабжены*

*Здравым смыслом юридическим –*

*Сим исчадьем сатаны.*

*Широки натуры русские –*

*Нашей правды идеал*

*Не влезает в формы узкие*

*Юридических начал*.

Все мы знаем, что в делах о банкротстве между собой сталкиваются часто диаметрально противоположные интересы. Квинтэссенцией такой борьбы и являются торги. Если покупатели имущества на торгах («инвесторы») рассматривают рынок проблемных активов как способ купить имущество ниже рыночной стоимости, то интерес кредиторов, АУ и должника совершенно иной – они по умолчанию заинтересованы в том, чтобы продать имущество как можно дороже. Но это по закону. А на деле мы видим совсем другую картину.

**Критерии от ВАС, по которым можно определить факт манипулирования ценой на торгах**:

1) внесение ценового предложения, многократно превышающего шаг аукциона;

2) выставление заявки одного лица в отношении другого;

3) согласованность действий лиц;

4) взаимосвязь лиц, в том числе и на предмет аффилированности;

5) преследование лицами единой цели необоснованного прекращения торгов.

🔥Кроме того, обстоятельства, на которые можно ссылаться в подтверждение сговора между участниками торгов и их взаимосвязь:

▶️ фактическое нахождение по одному адресу;

▶️ использование идентичных IP-адресов в системе "Банк - Клиент";

▶️ взаимные банковские переводы (операции по счетам);

▶️ взаимосвязь при осуществлении действий на электронных торговых площадках и центрах выдачи электронных цифровых подписей;

▶️ единый кадровый состав (массовые перекрестные совмещения работы сотрудников) – см. *определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 06.06.2023 № 304-ЭС22-27912*.

🔥 Обратил внимание на одно из обстоятельств, на которое суды и антимонопольный орган сослались в подтверждение сговора – **совпадение свойств файлов**, представленных в составе заявок на участие в торгах (**один и тот же автор**). **Иными словами, файлы от разных организаций создавал и редактировал один и тот же человек**.

⚡️ **Были и другие обстоятельства, подтверждающие сговор**:

▶️ Электронные подписи были выданы в одних и тех же удостоверяющих центрах, тогда как организации находились в разных городах. При этом с удостоверяющими центрами от имени организаций взаимодействовал один и тот же человек.

▶️ Заявки на участие в торгах и ценовые предложения подавались с одного и того же IP-адреса (классический "козырь").

▶️ Электронная переписка, в которой определялся порядок участия каждой из организаций в торгах.

▶️ Нахождение печатей разных организаций в одном и том же месте (у одних и тех же лиц).

▶️ Перекрестные совмещения работы ключевых сотрудников организаций.

▶️ Неоднократные денежные переводы между организациями, имеющие характер финансовой поддержки (процентные займы), что, очевидно, невозможно между реальными конкурентами.

▶️ Некоторые победители торгов использовали технику, принадлежащую другим организациям, участвовавшим в сговоре (не имели технической возможности самостоятельно исполнять контракты).

🔽 См.: карточку дела [№ А40-274227/2022](https://kad.arbitr.ru/Card/34b6d94b-5645-4251-a048-25f6e6016602).

*✅* **Тезис: дискреционные полномочия ключевых действующих лиц в банкротстве (АУ, мажоритарного / залогового кредитора, организатора торгов, должника), установленные действующим законодательством о банкротстве, позволяют им при согласованности своих действий обходить требования законодательства о банкротстве и манипулировать торгами, снижая тем самым их эффективность**.

С другой стороны, верен и другой тезис: **при добросовестном поведении и активной позиции ключевых игроков в процедуре банкротства манипулирование торгами практически исключено**.

**Отсюда с необходимостью возникает риторический вопрос: а готово ли в принципе сегодня профессиональное сообщество и все его участники к прозрачным и конкурентным торгам**?

**Правовые механизмы преодоления нарушений и злоупотреблений на торгах, тенденции и возможные решения**

✅ **Тезис:** Главный ресурс существенного повышения КПД уже существующей системы торгов в банкротстве без ее изменения – это недопущение злоупотреблений/умышленных нарушений при организации, проведении и участии в торгах.

По аналогии с принципом «сэкономленный рубль = заработанный рубль»: «не допущенное злоупотребление на торгах = повышение эффективности торгов».

**Основной механизм борьбы с нарушениями в системе рыночных отношений: нарушать д.б. невыгодно, а не нарушать – наоборот, выгодно**.

Тем не менее, основным инструментом по преодолению злоупотреблений на торгах на сегодняшний день является судебный контроль и вырабатываемые правоприменителем (судебной практикой) подходы к борьбе с такими злоупотреблениями:

**1) Признание торгов и заключенного по их результату договора купли-продажи недействительными по ст.10, ст.168, п.2 ст.170 ГК РФ, проведение новых торгов** - если установлено злоупотребление правом в виде манипулирования ценами на торгах (*Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 июня 2014г. №3894/14 по делу №А36-408/2013, Определение Верховного Суда РФ № 308-ЭС22-17506 (4, 5) от 26.10.23*).

«Если соответствующие обстоятельства, указывающие на согласованное манипулирование ценами на торгах, будут установлены, то суд вправе признать торги и заключенный по их результатам договор купли-продажи имущества должника недействительным на основании статей 10, 168 ГК РФ и применить последствия их недействительности. В этом случае назначаются новые торги». (*Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 июня 2014г. №3894/14 по делу №А36-408/2013*).

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных [статьей 167](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482692&dst=100949&field=134&date=19.09.2024) настоящего Кодекса – п.2 ст.449 ГК РФ.

**Имущество возвращается в конкурсную массу должника и проводятся новые торги, а покупатель имущества по недействительным торгам возвращает уплаченные им деньги за счёт средств, поступивших от дальнейшей продажи имущества, в приоритетном порядке, преимущественно перед иными текущими кредиторами**, в случае недостаточности этих средств для реституции остальное он возвращает **как текущий кредитор 5 очереди** - 12 Разъяснений НКС при АС ВВО от 30.05.2024 (*Решение от 29.01.2024 г., А55-22937/2023)*

**2) Взыскание убытков с лиц, в результате недобросовестных действий которых торги были признаны недействительными (ст.10, ст.15 ГК РФ):**

**«**недобросовестные участники торгов обязаны возместить убытки, связанные с организацией и проведением торгов, признанных недействительными, а также убытки, причиненные другим участникам аукциона» (*Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 июня 2014г. №3894/14 по делу №А36-408/2013*).

При этом убытки могут быть взысканы с любого лица, в чьих действиях будет установлено злоупотребление правом при проведении торгов (АУ, организатор торгов, ЭТП, недобросовестный участник(-и) торгов).

**Важно**:

**Пункт 3 ст.449 ГК РФ**: **Расходы** организатора торгов, связанные с применением последствий недействительности торгов и необходимостью проведения повторных торгов, распределяются между лицами, допустившими нарушения, повлекшие признание торгов недействительными.

**Пункт 7 ст.449.1 ГК РФ**: В случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися. Организатор торгов также вправе требовать возмещения причиненных ему **убытков**.

[​​](https://cdn30.notepost.ru/rZPrnB6xkOzPu9h5-1724777400441.jpeg)

🔥 **Дело СПК «Приозерье»**, *Определение ВС РФ от 25.08.2023г. №307-ЭС19-8097(5) по делу №А13-8408/2015*:

**Срыв торгов обеспечительными мерами по необоснованному иску может повлечь для заявителя обязанность возместить убытки**.

❗️ **Об ответственности арбитражных управляющих за торги, признанные недействительными**

Недавно судья Верховного Суда истребовал материалы интересного дела, но не стал передавать его на рассмотрение коллегии. Дело касается взыскания с арбитражного управляющего убытков, возникших из-за признания торгов недействительными.

✏️ Так, в рамках дела о банкротстве физического лица на публичное предложение была выставлена 3-комнатная квартира в г. Казань.

Победитель торгов предложил 5,1 млн рублей, с ним был заключен договор купли-продажи.

Однако впоследствии супруга должника добилась пересмотра определения суда об утверждении Положения о продаже квартиры и признания торгов, а также договора купли-продажи квартиры недействительными. В результате квартира была возвращена должнику, а победителю торгов – уплаченные за нее денежные средства.

Более того, потом квартира была вообще исключена из конкурсной массы (как единственное жилье).

📌 Для того, чтобы оплатить квартиру, победитель торгов привлек заем. Пока шли судебные разбирательства, он уплатил проценты по займу в размере 1,35 млн рублей, а также понес судебные расходы в размере 91 тыс. рублей. Все это (около 1,4 млн рублей) он посчитал своими убытками, возникшими по вине финансового управляющего.

🔥 **Суды взыскали с финансового управляющего указанные убытки**. Они пришли к выводу, что убытки причинены в результате ненадлежащего исполнения финансовым управляющим своих обязанностей (пункт 4 статьи 20.4 Закона о банкротстве) *–* из-за нарушений, послуживших основаниями для признания торгов недействительными.

🔽 См.: [постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.02.2024 по делу № А65-29697/2015](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f753e853-8b40-4141-bd3f-89d8f7b11b94/7214fa65-f095-4a1e-89cd-ba270493c163/A65-29697-2015_20240206_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True).

*✅ Получается, что организатор торгов, признанных недействительными по его вине (в данном деле – финансовый управляющий), обязан компенсировать победителю торгов проценты по займу, привлеченному для приобретения предмета торгов.*

**3) Наделение АУ полномочиями, действуя добросовестно и разумно, в случае отказа победителя торгов от заключения договора предлагать заключить договор по итогам торгов не только второму, но и последовательно и поочередно третьему, четвертому и т.д. участникам торгов в порядке убывания цены предложения.**

Пример такого подхода содержится, в частности, в постановлении АС Московского округа от 24 мая 2023 года по делу №А40-120273/18, где было указано, что «*в целях получения максимальной прибыли от реализации имущества финансовый управляющий обязан предпринять все разумные меры для максимального удовлетворения требований кредиторов и пополнения конкурсной массы, а, следовательно, обязан в случае отказа победителя торгов от заключения договора последовательно и поочередно предложить заключить договор купли-продажи всем участникам торгов в порядке убывания цены предложения*».

**4)** **Пересмотр подхода, согласно которому на торгах, признанных недействительными, не может быть выявлен победитель** (*Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.2016 №305-ЭС16-3457 и от 10.11.2016 № 310-ЭС16-572(2*).

Согласно указанной позиции Верховного Суда, торги, признанные недействительными, не влекут никаких правовых последствий (за исключением признания недействительным договора купли-продажи, заключенного по их результатам). Соответственно, на них не может быть определен победитель, а потому требования лица признать себя победителем торгов и/или обязать арбитражного управляющего заключить с ним договор не подлежат удовлетворению.

В практике есть отдельные случаи другого подхода: **суд при определенных обстоятельствах вправе определить фактического победителя торгов** (*см, в частности, постановление АС Дальневосточного округа от 11.11.2019 г. по делу №А16-1799/2016*):

«в случае, если при проведении торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения допущено нарушение установленных [пунктом 4 статьи 139](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=221438&dst=1269&field=134&date=04.12.2023) Закона о банкротстве правил, выразившееся **исключительно** в неверном определении победителя по результатам подведения итогов на определенном этапе, исходя из достаточности условий для определения победителя торгов при участии в них двух участников, подавших заявки на одном этапе публичного предложения, **суд вправе определить фактического победителя торгов**».

В деле №А60-46709/2019 суды, признав недействительным договор, заключенный по результатам публичного предложения, **обязали конкурсного управляющего заключить договор с заявителем**, который предложил больше, чем победитель торгов, но был незаконно не допущен к участию в торгах (см. *постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.02.2024 по делу № А60-46709/2019).*

Такой подход (т.е. определение победителя торгов без проведения новых торгов) возможен только в случае, когда нарушения были допущены на стадии определения участников торгов (например, когда некоторые претенденты были незаконно не допущены к торгам), и отсутствуют иные основания для признания торгов недействительными.

**5) Признание состоявшихся торгов** **недействительными в части**

В рамках дела № А27-5209/2020 окружной суд признал торги недействительными только в части определения состава участников и подведения результатов торгов. При этом суд указал на следующее:

▪️ Интерес заявителя состоит не в признании торгов недействительными полностью, а в признании себя участником и победителем торгов.

▪️ Заявитель не может быть признан победителем торгов, так как он не был допущен к участию в торгах, и при подведении результатов торгов его заявка не оценивалась.

▪️ Торги недействительны со стадии определения участников. Для завершения торгов финансовому управляющему необходимо заново определить участников торгов и подвести результаты торгов.

*✅* **Таким образом, окружной суд не стал признавать заявителя победителем торгов, но предложил другой способ защиты - обязал финансового управляющего повторно рассмотреть заявки***(См.:* [*постановление Арбитражного Суда Западно-Сибирского округа от 04.05.2023 по делу № А27-5209/2020*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b888f058-6362-4cfd-83d2-fd7cd5ede31c/38364e23-5364-4660-b5f8-d26f964bac95/A27-5209-2020_20230504_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True)).

В результате, финансовый управляющий без проведения новых торгов повторно рассмотрел заявки, допустил заявителя к торгам, признал его победителем и заключил с ним договор купли-продажи.

**6)** **Отказ судом в признании оставшейся части задолженности должника-физического лица погашенной, в случае совершения им неправомерных действий** (например, если он не показывает квартиру, выставленную на торги, а после торгов - не освобождает ее и не снимается с регистрационного учета в ней) – *на основании пунктов 4 и 5 статьи 213.28 Закона о банкротстве*.

🔥 Согласно пунктам 3 и 4 статьи 213.28 Закона о банкротстве после реализации имущества должника и погашения соответствующей части требований кредиторов должник освобождается от погашения оставшейся задолженности. Однако должник не получает такое освобождение (долги не списываются), если он "действовал незаконно, в том числе … злостно уклонился от погашения кредиторской задолженности".

Верховный Суд РФ разъяснил, что злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности выражается, в частности, в том, что должник противодействует финансовому управляющему в исполнении обязанностей по формированию имущественной массы, подлежащей описи, реализации и направлению на погашение задолженности по обязательству ([*определение от 31.10.2022 № 307-ЭС22-12512*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/745d7169-dca0-4015-a0b8-535b830fd62f/7c76a9d2-7efa-490a-96fa-b8aa7ae3c65a/A05-11-2021_20221031_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)*).*

Верховный Суд РФ также указал, что Закон о банкротстве позволяет освободиться от долгов "только честному гражданину-должнику, неумышленно попавшему в затруднительное финансово-экономическое положение, открытому для сотрудничества с финансовым управляющим, судом и кредиторами и оказывавшему им активное содействие в проверке его имущественной состоятельности и соразмерном удовлетворении требований кредиторов" ([*определение от 19.04.2021 № 306-ЭС20-20820*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f07652ea-a82b-417c-ba61-3067a2f5b7f4/99711f5b-6703-4b4d-9ce9-f7fa52bdaa5a/A72-18110-2016_20210419_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)*).*

*✅* ***Таким образом, должник, который создает препятствия для реализации его имущества на торгах, может быть не освобожден от долгов в конце дела о банкротстве****.*

**Примеры интересных дел в судебной практике**:

🔶 Окружной суд не согласился с освобождением должника от долгов, поскольку суды не приняли во внимание, что он действовал недобросовестно – зарегистрировал несколько лиц в квартире, впоследствии выставленной на торги, что привело к уменьшению ее ликвидности ([*постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.07.2023 по делу № А41-56693/2020*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/7b5aa761-f48e-41d9-85ba-7850fe7c6475/e8249db5-7e78-4dcc-a9bc-1a8ad5ce68ec/A41-56693-2020_20230712_Postanovlenie_kassacii.pdf?isAddStamp=True)).

🔶 Окружной суд согласился с неосвобождением должника от долгов, поскольку он, в частности, препятствовал проведению осмотра квартиры, выставленной на торги, потенциальными покупателями и финансовым управляющим ([*постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.12.2021 по делу № А41-23570/2019*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/f15f6d5d-1631-4ec3-880d-d729e7368627/e6541d9b-9d02-488c-9c0c-9389d6eb2bbd/A41-23570-2019_20211209_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True)).

🔶 Окружной суд согласился с неосвобождением должника от долгов, поскольку он, в частности, препятствовал судебным экспертам в доступе к жилом дому для проведения его оценки *(*[*постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.12.2021 по делу № А67-1859/2016*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ec236c0c-5f55-4f57-9d32-9b38ffd2a544/2d7950db-561d-46b1-8752-c41e1c4770d4/A67-1859-2016_20211221_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True)).

🔶 Окружной суд согласился с освобождением должника от долгов, поскольку он не препятствовал финансовому управляющему и залоговому кредитору в доступе к квартире с целью ее осмотра и оценки для дальнейшего выставления на торги, а также самостоятельно снялся с регистрационного учета в ней ([*постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.11.2021 по делу № А40-168580/2017*](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/158164bb-4c07-4195-ab29-2d4d7e619e4a/57c3c2dc-e5db-40cd-b49f-1907928cee2e/A40-168580-2017_20211124_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True)).

**«**

1. **Примечание**: здесь, очевидно, **важным является сам факт поступления денег на депозит** – ведь зачастую само по себе заявление о намерении погасить требования РТК не приводит к результату и носит чисто тактический характер. [↑](#footnote-ref-1)
2. **Примечание**: в подтверждение значимости факта поступления ДС в рамках поданного заявления о намерении погасить РТК есть такой пример: (*Постановление 20-ого ААС от 22.06.2022 №20АП-3440/2022 по делу №А23-7732/2019*)

   Требование: Об отмене определения о принятии обеспечительных мер.

   Указывая на то, что заявителем не доказана необходимость, обоснованность применения заявленных им обеспечительных мер, связь заявленной обеспечительной меры с заявлением о намерении погасить требования реестра кредиторов должника, не представлены доказательства, подтверждающие, что непринятие обеспечительных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта и заявителю может быть причинен значительный ущерб, с учетом того, что **Решетник Ксения Ивановна не является участником дела о банкротстве, а выраженное намерение погасить требования кредиторов не является безусловным основанием для принятия обеспечительной меры виде приостановления торгов по продаже имущества должника, суд первой инстанции отказал в удовлетворении ходатайства о принятии обеспечительных мер**.

   Решение: Определение оставлено без изменения. [↑](#footnote-ref-2)