



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А43-26782/2023

г. Нижний Новгород

29 ноября 2024 года

*12 ноября 2024 года – дата объявления резолютивной части*

*29 ноября 2024 года – дата изготовления судебного акта в полном объеме*

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:

**судьи Архипова Владимира Сергеевича (шифр дело 10-369/5),**

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Филатовым А.М.,

**рассмотрев в судебном заседании заявление** Алахкулиева Сабира Тарикулиевича - финансового управляющего Лычковахи Надежды Петровны (адрес: Нижегородская обл., г. Бор, СНТ «Метростроитель», участок 79), третье лицо: Шпилев Владимир Александрович, **об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, а также заявление** Лычковахи Надежды Петровны **об исключении имущества из конкурсной массы,**

**при участии в судебном заседании следующих представителей:**

финансовый управляющий – Алахкулиев С.Т. (лично, паспорт);

от должника – Ладугин С.А. (доверенность от 26.02.2022);

от кредитора – Ленева А.В. (доверенность от 14.07.2022);

### УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 25.01.2024 по данному делу Лычковаха Надежда Петровна (далее - должник) признана банкротом в отношении нее введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Алахкулиев Сабир Тарикулиевич.

В Арбитражный суд Нижегородской области 15.05.2024 обратился Алахкулиев Сабир Тарикулиевич поступило заявление об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в порядке статьи 213.26 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Заявление мотивировано тем, что у должника имеется имущество, подлежащее реализации в рамках процедуры:

- Нежилое здание, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, д. 79, кадастровый номер 52:20:0800010:343;

- Земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, земельный участок 66, кадастровый номер 52:20:0800010:66;

- Земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, земельный участок 77, кадастровый номер 52:20:0800010:77;

- Земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, Краснослободский сельсовет, на расстоянии 3 км в юго-западном направлении от п. Керженец, тер. СНТ Метростроитель, участок 79, кадастровый номер 52:20:0800010:79.

Кроме того, в ходе рассмотрение спора произведено объединение производство дел с обособленным спором об исключении из конкурсной массы единственного жилья (дело № А43-26782/2023 (шифр 10-369/3).

В данном ходатайстве должник просит признать единственным жильем уже жилой дом, который расположен на земельных участках № 77 и 79 по адресу: адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель с кадастровыми номерами 52:20:0800010:77 и 52:20:0800010:79

В судебном заседании финансовый управляющий требование поддержал указав на возможность реализации единственного жилого помещения, если оно отвечает признакам роскошного жилья пояснив при этом, что данными признаками рассматриваемый объект не отвечает. Соответствующего требования управляющий не сформировал.

Представитель банка поддержал позицию управляющего на вопрос суда пояснив, что указанное имущество не находится в залоге.

Представитель должника поддержал заявленное ходатайство указав, что выводы суда общей юрисдикции о возможности обращения взыскания на указанные объекты не являются преюдициальными, поскольку приняты до изменения назначения нежилого помещения.

Изучив данное требование, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

На основании пункта 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи. В соответствии с пунктом 3 статьи 213.25 Закона в конкурсную массу не включается имущество, на которое не может быть обращено взыскание, в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Согласно статье 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину на праве собственности имущество - жилое помещение (его части), если для гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для проживания, если оно не является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательстве об ипотеке не может быть обращено взыскание.

Как следует из материалов дела, согласно выписке из ЕГРН от 13.05.2024 назначение объекта с кадастровым номером 52:20:0800010:343: жилой дом. Правовой статус подтвержден 2 заключениями экспертизы, приложенной к данному заявлению. Согласно заключению ТПП по Нижегородской области жилой дом с кадастровым номером 52:20:0800010:343 (далее - дом) располагается на земельных участках:

- Земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, земельный участок 66, кадастровый номер 52:20:0800010:66;
- Земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, земельный участок 77, кадастровый номер 52:20:0800010:77;
- Земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, Краснослободский сельсовет, на расстоянии 3 км в юго-западном направлении от п. Керженец, тер. СНТ Метростроитель, земельный участок, участок 79, кадастровый номер 52:20:0800010:79.

Как указано в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» (постановление № 48), исполнительский иммунитет в отношении единственного пригодного для проживания жилого помещения, не обремененного ипотекой, действует и в ситуации банкротства должника.

При наличии у должника нескольких жилых помещений в собственности, помещение, в отношении которого предоставляется имущественный иммунитет, определяется, исходя из необходимости как удовлетворения требований кредиторов, так и защиты конституционного права на жилище самого должника и членов его семьи, в том числе находящихся на его иждивении несовершеннолетних, престарелых, инвалидов, обеспечения указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав (абз. 2 п. 3 Постановление № 48).

Должник находится в браке со Шпилевым Владимиром Александровичем с 13.07.2012 на основании Свидетельства о заключении брака от 13.07.2012. Имеет несовершеннолетнюю дочь, Шпилевую Амину Владимировну (14.04.2014 г.р.)

олжник и члены ее семьи проживают в жилом доме согласно регистрации по месту постоянного жительства, что подтверждается представленными документами.

Согласно решению Нижегородского районного суда от 11.01.2024 по делу №2-1526/2024 Лычковаха Надежда Петровна признана утратившей права пользования жилым помещением № 144, расположенным по адресу: г.Нижний Новгород, ул. Верхне-Печерская д.7, поскольку квартира находится в собственности матери Лычковахи Веры Александровны.

Данное жилое помещение было приобретено истцом 21.10.1996 в результате выплаты ЖСК-469 паевого взноса. В нем проживает Лычковаха Вера Александровна и Лычковаха Петр Лукич, который является ее супругом, что сторонами не оспаривается.

Лычковаха Надежда Петровна была зарегистрирована по адресу: г. Н.Новгород, Верхне-Печерская ул., д. 7, кв. 144 у родителей (в связи с невозможностью таковой до момента изменения статуса нежилого помещения, где проживает фактически), однако обязательства по оплате за жилье и коммунальные услуги исполняются Лычковахой Верой Александровной. Должник расходы по оплате жилищных и коммунальных услуг не ведет, ведет с мамой раздельное хозяйство. С момента заключения брака ответчик образовала собственную семью, которая проживает отдельно от истцов, ведет самостоятельное хозяйство и раздельный бюджет. С 03.06.2013 Лычковаха Надежда Петровна вместе со своей семьей проживает в доме по адресу Нижегородская область, г. Бор, Краснослободский сельсовет, п. Керженец, тер. СНТ Метростроитель, участок 79. При этом судом общей юрисдикции в резолютивной его части отказано в признании утратившим право пользования квартирой матери.

В отношении дома, который должник просит признать единственным жильем отмечено, что должник не мог изменить статус спорного дома с нежилого на жилой, так как с 2018 года на спорный дом и земельные участки под ним обременены правами третьих лиц: наложен арест (№ 52:20:0800010:343-52/105/2018-1) и запреты регистрационных действий согласно выписке из ЕГРН. По этой причине в ЕГРН на момент введения процедуры банкротства жилой дом имел формальный статус нежилого, хотя по факту является жилым и пригодным для постоянного проживания, соответствует требованиям по безопасности. Так, указанный дом согласно заключению эксперта является благоустроенным и пригодным для постоянного проживания, что подтверждается материалами дела и следует из постановления Первого Кассационного суда общей юрисдикции от 18.09.2023 по делу № 2-2493/2023

Вместе с тем, с введением в отношении Лычковахи Надежды Петровны процедуры банкротства, все запреты регистрационных действий и аресты были сняты и она получила право обратиться в администрацию Борского района Нижегородского области за признанием дома жилым. После изменения назначения дома в ЕГРН Лычковаха Надежда Петровна и члены ее семьи зарегистрировались по постоянному месту жительства в доме по адресу: 606455, Нижегородская обл., г. Бор, Краснослободский с/с, территория СНТ Метростроитель, участок 79, что подтверждается справками о регистрации мужа и несовершеннолетней дочери.

Иного имущества в собственности, пригодного для проживания не выявлено.

Каких-либо обоснованным сомнений в отсутствии факта постоянного проживания в спорном жилом доме, расположенном на указанных земельных участках, не представлено.

При этом данные объекты недвижимого имущества в залоге не находятся.

Суд акцентирует внимание, что принятые судами судебные акты не препятствуют суду при рассмотрении настоящего требования в рамках дела о банкротстве Лычковахи Надежды Петровны с учетом изменившихся обстоятельств прийти к иному выводу (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 57 «О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением договорных обязательств»).

В соответствии со статьей 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по собственному внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исследовав представленные доказательства в их совокупности, оценив изложенные обстоятельства, и сопоставив их, суд констатирует возможность удовлетворения требования об исключении из конкурсной массы - жилое здание, кадастровый номер 52:20:0800010:343, расположенное на земельных участках -№ 77 и 79 с кадастровыми номерами 52:20:0800010:77 и 52:20:0800010:79 признав за ним статус единственного жилого помещения должника.

Согласно статье 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества финансовый управляющий обязан представить в суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества.

Положение о реализации имущества должника утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленных статьями 110, 111, 112, 139 настоящего закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Данное определение может быть обжаловано.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, проводится управляющим самостоятельно и принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредитором, уполномоченным органов в деле о банкротстве гражданина.

В ходе проведения процедуры реализации имущества управляющим проведена опись и оценка указанного имущества, разработано Положение, проект которого представлен в арбитражный суд на утверждение. Так, финансовым управляющим предлагается к продаже:

- нежилое здание, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, д. 79, кадастровый номер 52:20:0800010:343;
- земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, земельный участок 66, кадастровый номер 52:20:0800010:66;
- земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, земельный участок 77, кадастровый номер 52:20:0800010:77;
- земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, Краснослободский сельсовет, на расстоянии 3 км в юго-западном направлении от п. Керженец, тер. СНТ Метростроитель, участок 79, кадастровый номер 52:20:0800010:79.

При этом поскольку суд пришел к выводу об исключении части имущества исключена из конкурсной массы должника, продажа может быть произведена в отношении лишь земельного участка № 66, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, п. Керженец (с/с Краснослободский), тер. СНТ Метростроитель с кадастровым номером 52:20:0800010:66.

Начальная стоимость имущества составила 1 000 000 руб. Лицами, участвующими в деле о банкротстве, положение и начальная рыночная стоимость имущества не оспорены. Со стороны кредитора заявлены уточнения к пункту 18 настоящего положения, которые приняты судом и подлежат внесению в заявленное финансовым управляющим положение о торгах.

Исследовав представленные доказательства в их совокупности, оценив изложенные обстоятельства, и сопоставив их, в отсутствие возражений участвующих в деле лиц, суд счел необходимым удовлетворить заявленное требование в данной части.

Данное определение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным участвующим в деле лицам, посредством размещения на сайте суда в сети «Интернет».

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **О П Р Е Д Е Л И Л :**

- 1 Заявление Лычковахи Надежды Петровны удовлетворить.
2. Исключить из конкурсной массы Лычковахи Надежды Петровны имущество:
  - жилое здание, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, д. 79, кадастровый номер 52:20:0800010:343;

- земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, земельный участок 77, кадастровый номер 52:20:0800010:77;

- земельный участок, адрес: Нижегородская обл., г. Бор, Краснослободский сельсовет, на расстоянии 3 км в юго-западном направлении от п. Керженец, садоводческое некоммерческое товарищество «Метростроитель», участок 79, кадастровый номер 52:20:0800010:79.

3. Заявление Алахкулиева Сабира Тарикулиевича удовлетворить частично.

4. Утвердить порядок продажи земельного участка, кадастровый № 52:20:0800010:66, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Бор, п. Керженец (Краснослободский с/с), тер. СНТ Метростроитель, земельный участок 66, изложив пункт 18 положения в редакции, предложенной ПАО «Промсвязьбанк».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца со дня его принятия.

**Судья**

**В.С. Архипов**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 27.04.2024 5:30:03

Кому выдана Архипов Владимир Сергеевич