



**Арбитражный суд Краснодарского края**  
350035, г. Краснодар, ул. Пастовая, 32, тел.: (861) 268-46-00,  
сайт: <http://www.krasnodar.arbitr.ru>

---

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Краснодар  
27 февраля 2024 года

Дело № А32-39877/2018  
4/139-Б

Резолютивная часть определения суда объявлена 22 февраля 2024 года.  
Полный текст определения суда изготовлен 27 февраля 2024 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Решетникова Р.А.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Рыбалко В.В.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего в рамках  
дела о несостоятельности (банкротстве) ИП Югана Евгения Александровича, (09.04.1986  
года рождения, ОГРНИП 308420506300087, ИНН 420533143528, адрес регистрации:  
354024, г. Сочи, проспект Курортный, 105/2) об утверждении положения о порядке,  
сроках и условиях продажи имущества должника,  
при участии в судебном заседании:  
от финансового управляющего: Павлов Д.А. (доверенность от 09.10.2023),  
от Юган Е.Е.: Гончаров С.А. (доверенность от 10.03.2021), Затямин Е.А.  
(доверенность от 29.07.2021),  
от Государственной корпорации «Агентство по Страхованию вкладов» АО  
Кемсоцианбанк»: не явка,  
от кредитора АКБ «Кузбассхимбанк» (ПАО): Булаев О.В. (доверенность от  
26.10.2021); Кочура М.С. (доверенность от 09.07.2021), Сенчикова МВ. (доверенность от  
12.02.2024),  
от должника: не явка,

### У С Т А Н О В И Л:

В Арбитражный суд Краснодарского края 27.09.2018 поступило заявление  
гражданина-должника Юган Евгения Александровича о признании несостоятельным  
(банкротом).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.01.2020 в отношении  
индивидуального предпринимателя Юган Евгения Александровича введена процедура  
реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Титаренко  
Юлия Александровна.

Согласно сведениям, размещенным в официальном источнике (издательский дом –  
«Коммерсантъ»), сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства  
(реализация имущества гражданина) опубликовано в газете «Коммерсантъ» от  
№54230125217 №23(6744) от 08.02.2020.

Определением председателя Арбитражного суда Краснодарского края от  
10.01.2022 в связи с длительным отсутствием судьи Вологдиной Е.В. дело

№А32-39877/2018-4/139-Б со всеми обособленными спорами передано судье  
Решетникову Р.А.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 25.02.2022 финансовым  
управляющим ИП Юган Евгения Александровича утвержден Нигоев Сергей Валерьевич,

член Ассоциации «Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Единство».

06.02.2023 в Арбитражный суд Краснодарского края в рамках процедуры реализации имущества ИП Югана Е.А. поступило ходатайство финансового управляющего должника Нигоева С. В. об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника:

-Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие жилые дома на одну семью, общая площадь: 802 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302038:1014, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2;

-Здание - Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 710,7 кв.м., количество этажей – 3, в том числе подземных – 1, Кадастровый № 23:49:0302032:1664, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2;

-Сооружение - Бассейн возле жилого дома лит. «Е», назначение: нежилое, общая площадь 48,0 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302032:2825, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.02.2023 заявление принято к рассмотрению, судебное заседание назначено на 16 марта 2023 года на 14 часов 50 минут.

10.03.2023 от должника поступило заявление об исключении имущества из конкурсной массы и отзыв на заявление финансового управляющего, в котором должник просит исключить:

- Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 710,7 кв.м., количество этажей – 3, в том числе подземных – 1, Кадастровый № 23:49:0302032:1664, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2;

-Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие жилые дома на одну семью, общая площадь: 802 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302038:1014, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2;

- Бассейн возле жилого дома лит. «Е», назначение: нежилое, общая площадь 48,0 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302032:2825, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н, г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2.

Определением суда от 15.03.2023 заявление принято к производству.

Определением суда от 16.03.2023 привлечены к участию в деле при рассмотрении обособленного спора Никитина-Юган А.А., Никитина-Юган С.С., Юган А.Е., Юган В.Е.

Определением суда от 27.07.2023 назначена судебная экспертиза. Проведение судебной экспертизы поручено эксперту АНО «ЦСЭ» «ПрофОтвет» Попову А.А.

В материалы дела поступило экспертное заключение.

Определением суда от 28.11.2023 принято уточнение финансового управляющего об утверждении положения о порядке, условиях сроках реализации недвижимого имущества в г. Сочи в части размере стоимости предмета лота в размере 72 192 500 рублей.

От Юган Е.Е. поступило ходатайство о приобщении к делу дополнительных документов, которые в порядке ст. 66 АПК РФ судом приобщены к материалам дела в целях полного выяснения обстоятельств, имеющих значение для дела.

От Юган Е.Е. поступило ходатайство о приобщении к материалам дела вопросы к эксперту АНО «ЦСЭ» «ПрофОтвет», которые в порядке ст. 66 АПК РФ судом приобщены к материалам дела в целях полного выяснения обстоятельств, имеющих значение для дела.

От ППК «Роскадастр» поступили пояснения, которые в порядке ст. 66 АПК РФ судом приобщены к материалам дела в целях полного выяснения обстоятельств, имеющих значение для дела.

От финансового управляющего поступили документы, которые в порядке ст. 66 АПК РФ судом приобщены к материалам дела в целях полного выяснения обстоятельств, имеющих значение для дела.

От ИФНС России № 8 поступили документы, которые в порядке ст. 66 АПК РФ судом приобщены к материалам дела в целях полного выяснения обстоятельств, имеющих значение для дела.

Представитель Юган Е.Е. в судебном заседании заявил ходатайство о назначении повторной экспертизы, поскольку выводы эксперта имеют вероятный характер.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 14 час. 30 мин. 12.02.2024 после перерыва судебное заседание было продолжено в присутствии тех же лиц.

В судебном заседании представители сторон поддержали ранее заявленные требования.

От эксперта АНО «ЦСЭ» «ПрофОтвет» поступили пояснения на вопросы по заключению № 39877/2018 от 17.11.2023, которые в порядке ст. 66 АПК РФ судом приобщены к материалам дела в целях полного выяснения обстоятельств, имеющих значение для дела.

От Юган Е.Е. поступили пояснения с ходатайством о назначении повторной судебной экспертизы, которое в порядке ст. 66 АПК РФ судом приобщено к материалам дела в целях полного выяснения обстоятельств, имеющих значение для дела.

В судебном заседании Попов А.А. предупрежден о даче заведомо ложных показаний, за отказ о дачи показаний, о чем взята соответствующая расписка.

Попов А.А. дал пояснения по заключению эксперта № 39877/2018 от 17.11.2023.

В судебном заседании представители сторон поддержали ранее заявленные требования.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 14 час. 35 мин. 15.02.2024 после перерыва судебное заседание было продолжено в присутствии тех же лиц.

Представитель Юган Е.Е. в судебном заседании поддержал ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы.

Представитель конкурсного кредитора - АКБ «Кузбассхимбанк» (ПАО) в судебном заседании заявил ходатайство о назначении повторной экспертизы, в связи с тем, что должником не предоставлен технический паспорт объекта исследования, а также не предоставлен доступ.

В судебном заседании представители сторон поддержали ранее заявленные требования.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 14 час. 40 мин. 22.02.2024 после перерыва судебное заседание было продолжено в присутствии тех же лиц.

Представитель Юган Е.Е. в судебном заседании заявил ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора - Управление по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования города Сочи.

Представители финансового управляющего и АКБ «Кузбассхимбанк» (ПАО) в судебном заседании поддержали ранее заявленные требования.

В судебном заседании был объявлен перерыв до 22.02.2024 года до 16 часов 00 минут. По окончании перерыва судебное заседание было продолжено в отсутствии лиц, участвующих в деле.

От Управления по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования города Сочи поступило пояснение, которое в порядке ст. 66 АПК РФ судом приобщено к материалам дела в целях полного выяснения обстоятельств, имеющих значение для дела.

Рассмотрев ходатайство должника и конкурсного кредитора - АКБ «Кузбассхимбанк» (ПАО) о назначении по делу повторной (либо дополнительной) судебной экспертизы, суд считает их не подлежащими удовлетворению, ввиду отсутствия

оснований, предусмотренных статьей 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для проведения повторной (либо дополнительной) экспертизы.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

В соответствии с пунктом 2 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза.

Вопрос о необходимости проведения экспертизы находится в компетенции суда, разрешающего дело по существу. Удовлетворение ходатайства о проведении экспертизы является правом, а не обязанностью суда, которое он может реализовать в случае, если с учетом всех обстоятельств дела придет к выводу о необходимости осуществления такого процессуального действия для правильного разрешения спора.

В данном случае не приведены доказательства или доводы, которые могли бы свидетельствовать о неполноте или неясности судебного заключения, о наличии внутренних противоречий в заключении или позволили бы усомниться в обоснованности заключения эксперта. Эксперт ответил на вопросы, поставленные судом. Свои выводы эксперт обосновал с указанием на конкретные доказательства, представленные эксперту для исследования.

Экспертное заключение соответствует требованиям, предъявляемым к доказательствам данного вида (статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Несогласие стороны спора с результатом экспертизы само по себе не влечет такой необходимости. Сомнения в обоснованности заключений эксперта отсутствуют, в его выводах судом не установлено противоречий.

Кроме того, суд считает не подлежащим удовлетворению ходатайство должника о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора - Управление по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования города Сочи, ввиду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

О вступлении в дело третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, либо о привлечении третьего лица к участию в деле или об отказе в этом арбитражным судом выносится определение.

Из анализа указанных норм права следует, что третье лицо без самостоятельных требований - это предполагаемый участник материально-правового отношения, связанного по объекту и составу с тем, какое является предметом разбирательства в арбитражном суде. Основанием для вступления (привлечения) в дело третьего лица является возможность предъявления иска к третьему лицу или возникновения права на иск у третьего лица, обусловленная взаимосвязанностью основного спорного правоотношения между стороной и третьим лицом, а также то обстоятельство, что принятый по делу судебный акт может повлиять на права и обязанности третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, по отношению к одной из сторон.

Целью участия третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, является предотвращение неблагоприятных для них последствий. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований, также могут быть привлечены судом к участию в деле в случаях прямо предусмотренных законом.

Пунктом 5 статьи 213.32 Закона о банкротстве установлено, что к участию в рассмотрении в деле о банкротстве гражданина заявления об оспаривании сделки должника-гражданина, затрагивающей права несовершеннолетнего лица или права лица, признанного судом недееспособным, привлекается орган опеки и попечительства.

Между тем, в рамках настоящего обособленного спора, участие в судебном разбирательстве органа опеки и попечительства не обязательно в силу Закона о банкротстве.

Кроме того, ребенок имеет право на защиту своих прав и законных интересов. Защита прав и законных интересов ребенка осуществляется родителями (лицами, их заменяющими), а в случаях, предусмотренных названным кодексом, органом опеки и попечительства, прокурором и судом (пункт 1 статьи 56 Семейного кодекса Российской Федерации).

В данном случае должник является законным представителем несовершеннолетних детей, а не орган опеки и попечительства.

Вместе с тем, суд считает необходимым привлечь Управление по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования города Сочи в качестве заинтересованного лица в обособленный спор. В рамках перерыва Управлению по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования города Сочи необходимо предоставить письменную позицию по заявлению

22.02.2024 от Управления по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования города Сочи поступило пояснение, в котором просит суд рассмотреть заявление по делу № А32-39877/2018-4/139-Б, без участия представителя управления по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования городской город-курорт Сочи и вынести решение с учетом прав и интересов детей.

Рассмотрев заявления должника и финансового управляющего, суд полагает возможным исходить из следующего.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулиующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Конституционный Суд Российской Федерации, давая в Постановлении от 14.05.2012 N 11-П (далее - постановление N 11-П) оценку конституционности положениям абзаца второго части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, указал - исполнительский иммунитет в отношении жилых помещений предназначен не для того, чтобы в любом случае сохранить за гражданином-должником принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, а для того, чтобы, не допуская нарушения самого существа конституционного права на жилище и умаления человеческого достоинства, гарантировать гражданину-должнику и членам его семьи уровень обеспеченности жильем, необходимый для нормального существования (абзац первый пункта 4 мотивировочной части постановления).

Гарантии жилищных прав членов семьи собственника жилого помещения закреплены в статье 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

По общему правилу члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с самим собственником (часть 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении.

В том случае, если гражданин на основании части 2 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации имеет право пользования (пользуется) жилым помещением, принадлежащим его родителю, наравне с собственником, обращение взыскания на жилые помещения такого гражданина, принадлежащие ему на праве собственности, возможно.

Если должник в преддверии банкротства или в ходе рассмотрения дела о несостоятельности в ущерб интересам взыскателя совершает односторонние действия, направленные на изменение регистрации по месту жительства, с исключительной целью создания объекта, защищенного исполнительским иммунитетом, такие действия могут быть квалифицированы как злоупотреблением правом. В этом случае суд вправе применить к должнику предусмотренные законом последствия злоупотребления - отказать в применении исполнительского иммунитета к упомянутому объекту (пункты 1 и 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Среди обстоятельств, которые имеют значение при оценке поведения должника на предмет добросовестности, помимо прочего, следует учесть и сопоставить, с одной стороны, моменты предъявления претензии, иска о взыскании долга, вынесения решения о присуждении, возбуждения исполнительного производства, дела о несостоятельности, а также извещения должника об этих событиях и, с другой стороны, причины изменения регистрации по месту жительства - было ли это изменение фиксацией положения дела, фактически сложившегося задолго до предъявления кредитором требования, или оно направлено на уклонение от погашения долга, имелись ли какие-либо особые объективные причины, побудившие должника сменить место жительства без намерения причинить вред кредитору (болезнь близкого родственника, повлекшая необходимость ухода за ним, закрытие расположенного в населенном пункте единственного образовательного учреждения, в котором обучались несовершеннолетние дети должника, прекращение деятельности градообразующего предприятия, на котором трудились должник и члены его семьи, и т.п.).

Судом установлено, что Юган Е.А. зарегистрирован по месту жительства в доме: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2, площадью 710,7 м<sup>2</sup>, принадлежащему ему на праве собственности.

При этом, в указанном доме проживают: Юган Елена Евгеньевна (мать должника), Никитина-Юган Ангелина Александровна (сестра должника), Никитина-Юган Стефания Сергеевна (племянница должника), Юган Александра Евгеньевна (дочь должника) и Юган Валерия Евгеньевна (дочь должника).

Право ребенка на совместное проживание с родителями установлено в пункте 2 статьи 54 Семейного кодекса Российской Федерации, конкретизируя данное право, пункт 2 статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации говорит, что местом жительства детей до 14 лет и граждан под опекой признается место жительства родителей или законных представителей, в том числе опекунов и усыновителей. Пункт 3 статьи 65 Семейного кодекса Российской Федерации, в свою очередь, закрепляет, что, если родители ребенка проживают раздельно, место жительства ребенка родители устанавливают по своему взаимному соглашению.

Таким образом, родители, к числу которых относится и должник обязан обеспечить детей жилым помещением. В связи с чем, у ответчиков-детей есть возможность,

проживать либо с должником в имеющемся у него недвижимом жилом имуществе, либо со своей матерью.

Судом установлено, что Юган Александра Евгеньевна обучается в пятом «Б» классе муниципального общеобразовательного бюджетного учреждения Гимназия № 5 города Сочи имени Героя Советского Союза Туренко Евгения Георгиевича на очной форме обучения, что подтверждается справкой № 540 от 13.02.2023.

Согласно сведениям с сайта ФНС России (<https://egrul.nalog.ru>), МОБУ Гимназия № 5 им. Туренко Е.Г., расположена по адресу: 354037, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Адлерская (Хостинский р-н), 4.

Юган Валерия Евгеньевна посещает муниципальное дошкольное образовательное бюджетное учреждение детский сад № 7 муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, что подтверждается справкой № 96 от 14.02.2023.

Согласно сведениям с сайта ФНС России (<https://egrul.nalog.ru>), МДОБУ детский сад № 7 города Сочи, расположен по адресу: 354037, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Октября (Хостинский р-н), 5.

Таким образом, суд приходит к выводу, что несовершеннолетние дети проживают вместе с должником.

Юган Елена Евгеньевна (мать) зарегистрирована и проживает по указанному адресу с 13.01.2016, что подтверждается адресной справкой от 06.04.2023.

Никитина-Юган Ангелина Александровна (сестра), Никитина-Юган Стефания Сергеевна (племянница) зарегистрированы и проживают по указанному адресу с 16.04.2019, что подтверждается адресной справкой от 06.04.2023.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений части 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходя из следующего:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (статья 10 Семейного кодекса Российской Федерации). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных

документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (статья 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

Из содержания приведенных положений части 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации и разъяснений по их применению следует, что о принадлежности названных в ней лиц к семье собственника жилого помещения свидетельствует факт их совместного проживания.

Аналогичная позиция отражена в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.12.2015 N 5-КГ15-190.

Иного жилого помещения в данном муниципальном образовании (г. Сочи) у Юган Елены Евгеньевны (мать), Никитиной-Юган Ангелины Александровны (сестра), Никитиной-Юган Стефании Сергеевны (племянница) не установлено.

Кроме того, решением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.11.2022 по делу № А32-38721/2022 Никитина-Юган Ангелина Александровна признана несостоятельным (банкротом).

Таким образом, доводы о том, что Юган Елена Евгеньевна (мать), Никитина-Юган Ангелина Александровна (сестра), Никитина-Юган Стефания Сергеевна (племянница), Юган Александра Евгеньевна (дочь) и Юган Валерия Евгеньевна (дочь) были зарегистрированы в указанном жилом помещении с целью вывода его из конкурсной массы должника, не имеют правового значения для определения жилой площади, необходимой для предоставления взамен роскошного.

Также, суд считает необходимым указать, что Никитина-Юган Ангелина Александровна (сестра), Никитина-Юган Стефания Сергеевна (племянница) зарегистрированы и проживают по указанному адресу с 16.04.2019, то есть до введения в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, регулируются параграфами 1.1 и 4 главы X Закона о банкротстве, а при отсутствии специальных правил, регламентирующих особенности банкротства этой категории должников - главами I - VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

Как разъяснено в пункте 39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан", при рассмотрении дел о банкротстве граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, суды должны учитывать необходимость обеспечения справедливого баланса между имущественными интересами кредиторов и личными правами должника (в том числе, его правами на достойную жизнь и достоинство личности).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

С учетом особенностей рассмотрения дел о несостоятельности (банкротстве) суд вправе по мотивированному ходатайству гражданина и иных лиц, участвующих в деле о банкротстве гражданина, исключить из конкурсной массы имущество гражданина, на которое в соответствии с федеральным законом может быть обращено взыскание по исполнительным документам и доход от реализации которого существенно не повлияет на



удовлетворение требований кредиторов; общая стоимость имущества гражданина, которое исключается из конкурсной массы в соответствии с положениями настоящего пункта, не может превышать десять тысяч рублей (пункт 2 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

Исходя из пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Перечень имущества, принадлежащего должнику-гражданину на праве собственности, на которое не может быть обращено взыскание, определен в пункте 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Во взаимосвязи со статьей 24 Гражданского кодекса Российской Федерации данное нормативное положение предоставляет должнику имущественный (исполнительский) иммунитет, с тем чтобы - исходя из общего предназначения данного правового института - гарантировать должнику и членам его семьи, совместно проживающим в принадлежащем ему помещении, условия, необходимые для их нормального существования (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 N 10-О-О).

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12.07.2007 N 10-П указано, что необходимость обеспечения баланса интересов кредитора и гражданина-должника требует защиты прав последнего путем не только соблюдения минимальных стандартов правовой защиты, отражающих применение мер исключительно правового принуждения к исполнению должником своих обязательств, но и сохранения для него и лиц, находящихся на его иждивении, необходимого уровня существования, с тем, чтобы не оставить их за пределами социальной жизни.

Согласно Постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2012 N 11-П в условиях, когда вопрос о том, какой размер жилого помещения на данном этапе развития общества может считаться удовлетворяющим требованию обеспечения разумной потребности человека в жилище и, соответственно, на какое жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания гражданина-должника и членов его семьи, может быть обращено взыскание по исполнительным документам, федеральным законодателем не решен, признание абзаца второй части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации повлекло бы риск неоднозначного и, следовательно, произвольного выбора соответствующих критериев правоприменителем, причем в отношениях, характеризующихся высокой степенью социальной уязвимости людей, и при том, что существующие в жилищной сфере нормативы имеют иное целевое назначение и использованы быть не могут.

Механизм обращения взыскания на единственное жилье должника, не отвечающего критериям разумности, законодателем на данный момент не разработан, соответствующие изменения в положения статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не внесены, новое регулирование федеральным законодателем не установлено, правила обмена роскошного жилья на необходимое не выработаны, критерии определения последнего не закреплены.

Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении N 15 -П указал, что суды согласно положениям статьи 17 Конституции Российской Федерации, которым корреспондируют и положения пунктов 1 и 2 статьи 10 ГК Российской Федерации, - вправе отказать гражданам-должникам в защите прав, образующих исполнительский иммунитет согласно абзацу второму части первой статьи 446 ГПК Российской Федерации в его взаимосвязи с пунктом 3 статьи 213.25 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", если по делу установлено, что само приобретение жилого помещения, формально защищенного таким иммунитетом, состоялось со злоупотреблениями, наличие которых позволяет применить к должнику предусмотренные законом последствия злоупотребления.

Среди обстоятельств, которые могли бы иметь значение в соответствующей оценке поведения должника, предшествующего взысканию долга, суды, помимо прочего, вправе учесть и сопоставить, с одной стороны, время присуждения долга этому гражданину, в том числе момент вступления в силу соответствующего судебного постановления, время возбуждения исполнительного производства, а также извещения должника об этих процессуальных событиях и, с другой стороны, время и условия, в том числе суммы (цену) соответствующих сделок и других операций (действий), если должник вследствие их совершения отчуждал деньги, имущественные права, иное свое имущество, с тем чтобы приобрести (создать) объект, защищенный исполнительским иммунитетом.

В определении Верховного суда Российской Федерации N 304-ЭС21-9542(1,2) от 07.10.2021 изложена следующая правовая позиция: исполнительский иммунитет в отношении жилых помещений предназначен для гарантии гражданину-должнику и членам его семьи уровня обеспеченности жильем, необходимого для нормального существования, не допуская нарушения самого существа конституционного права на жилище и умаления человеческого достоинства, однако он не носит абсолютный характер.

Исполнительский иммунитет не предназначен для сохранения за гражданином-должником принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в любом случае. В применении исполнительского иммунитета суд может отказать, если доказано, что ситуация с единственно пригодным для постоянного проживания помещением либо создана должником со злоупотреблением правом, либо сложилась объективно, но размеры жилья существенно (кратно) превосходят нормы предоставления жилых помещений на условиях социального найма в регионе его проживания.

В первом случае суд вправе применить к должнику предусмотренные законом последствия злоупотребления - отказать в применении исполнительского иммунитета к упомянутому объекту (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Во втором случае суд должен разрешить вопрос о возможности (как минимум потенциальной) реализации жилья должника на торгах с таким расчетом, чтобы за счет вырученных от продажи жилого помещения средств должник и члены его семьи могли бы быть обеспечены замещающим жильем, а требования кредиторов были бы существенно погашены. При этом замещающее жилье должно быть предоставлено в том же (как правило) населенном пункте и не меньшей площадью, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма.

Правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации по судебному утверждению условий и порядка предоставления замещающего жилья и прочим практическим вопросам ограничения исполнительского иммунитета к единственному жилью ранее изложена в определении от 26.06.2021 N 303-ЭС20-18761, где помимо прочего указано, что для оценки рыночной стоимости жилья, имеющего, по мнению кредиторов, признаки излишнего, необходимо и предпочтительно проведение судебной экспертизы. Кроме того, судебной оценке подлежит стоимость замещающего жилья и издержки конкурсной массы по продаже существующего помещения и покупке необходимого.

Также в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.07.2021 N 303-ЭС20-18761 по делу N А73-12816/2019 изложена позиция о необходимости обязать финансового управляющего имуществом должника созвать и провести собрание кредиторов по вопросу о предоставлении замещающего жилья, установить рыночную стоимость жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, действительную стоимость замещающего жилья, издержки по продаже дома, участка и покупке замещающего жилья. После этого исчислить сальдо - сумму, на которую пополнится конкурсная масса в результате замены жилого помещения, имея в виду, что реальная цена сделок купли-продажи может отклоняться от рыночной цены, определенной в ходе предварительной оценки, в частности вследствие погрешностей расчета. Затем проверить, не будет ли сальдо малозначительным, вследствие чего продажа дома и участка выполнит исключительно карательную функцию, не являясь эффективным способом погашения требований кредиторов.

Как указано в Постановлении N 15-П, в процедуре несостоятельности (банкротства) замещающее жилое помещение может быть предоставлено гражданину - должнику кредитором в порядке, который установит суд. При этом следует учитывать, что такой кредитор в соответствии с положениями пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, покупая замещающее жилье для должника, принимает на себя риски того, что выручка от продажи имеющегося у банкрота жилого помещения не покроет его расходы на приобретение замещающего, например, вследствие изменения конъюнктуры рынка недвижимости.

Кроме того, в процедуре банкротства не исключается и возможность приобретения замещающего жилья финансовым управляющим за счет выручки от продажи имущества должника, находящегося в наличии. В этом случае в целях обеспечения права должника и членов его семьи на жилище, гарантированного частью 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации, условия сделок купли-продажи должны быть сформулированы таким образом, чтобы право собственности должника на имеющееся у него жилое помещение прекращалось не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье, а также допускать возможность прекращения торгов по продаже излишнего жилья при падении цены ниже той, при которой не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья).

Судом установлено, что размер требований кредиторов должника, согласно реестру требований кредиторов составляет 260 459 693 рубля 98 копеек.

Кроме того, на рассмотрении находятся требования кредиторов (юридических лиц), вытекающих из положений Закона о банкротстве о привлечении должника к субсидиарной ответственности, как контролирующего лица, размер которых до настоящего момента не установлен.

25.12.2023 финансовым управляющим в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 13298352 о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

Собрание кредиторов не состоялось, в связи с отсутствием кворума (сообщение № 13418889 от 16.01.2024).

23.01.2024 финансовым управляющим в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 13477917 о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

Собрание кредиторов не состоялось, в связи с отсутствием кворума (сообщение № 13625003 от 08.02.2024).

Кредиторы не выразили свою позицию относительно утверждения Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Таким образом, финансовым управляющим предприняты надлежащие меры в целях утверждения положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника для его дальнейшей реализации.

До настоящего времени Порядок и сроки реализации имущества не утверждены, в связи, с чем управляющий обратился в суд с соответствующим заявлением.

Финансовый управляющий просит утвердить положение в следующей редакции:

## «ГЛАВА I ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ТОРГАХ, ПРОВОДИМЫХ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи устанавливает правила проведения открытых торгов в электронной форме по продаже имущества ИП Юган Евгения Александровича (далее – Должник), определяет порядок, сроки и условия продажи имущества Должника и правила взаимодействия организатора открытых торгов, оператора электронной площадки, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в открытых торгах (далее – Заявители), участников открытых торгов в процессе их организации и проведения.

1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в порядке, установленном ст. 110, ст. 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденный Приказом № 495 от 23.07.2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – Приказ № 495 от 23.07.2015 г.) и настоящим Положением.

1.3. Организатором торгов выступает финансовый управляющий ИП Юган Е.А. - Нигоев Сергей Валерьевич, контактный телефон: 8 (989) 761-11-11, e-mail: NSV989761111@yandex.ru, 350007, г. Краснодар, а/я 6056.

1.4. В качестве оператора электронной площадки по продаже имущества должника выступает специализированная организация ООО «Тендер Стандарт», либо иная организация из числа аккредитованных при Ассоциации КМ СРО АУ «Единство».

1.5. Имущество должника реализуется на открытых торгах в форме аукциона, проводимого в электронной форме, открытого по составу участников с открытой формой представления предложений о цене в соответствии с Законом о банкротстве и Приказом.

1.6. Дата проведения первых торгов определяется Организатором торгов, при условии отсутствия препятствий для проведения торгов. Последующие торги проводятся в соответствии со сроками, установленными Законом о банкротстве.

1.7. Начальная цена продажи имущества определена в размере рыночной стоимости имущества, на основании Отчета об оценке № 20-23 от 23.01.2023 г. подготовленного независимым оценщиком - ООО «Время оценки».

### 2. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. Для целей настоящего Порядка применяются следующие основные термины и определения: Должник – ИП Юган Евгений Александрович (ИНН 420533143528, СНИЛС 127-498- 309 92, адрес: 354024, г. Сочи, проспект Курортный, 105/2); день проведения торгов – день, в течение которого проводятся торги и определяется победитель торгов; задаток - сумма денежных средств, перечисляемая заявителем на расчетный счет должника, либо в случае, когда для проведения торгов в качестве организатора торгов привлекается специализированная организация – на расчетный счет такой организации либо на специальный расчетный счет оператора электронной площадки. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 20 (Двадцать) процентов от начальной цены продажи имущества, а в случае продажи имущества посредством публичного предложения, от начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов посредством публичного предложения; шаг аукциона - величина повышения начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона составляет 5 (Пять) процентов от начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона не изменяется в течение проведения торгов; заявитель – лицо, представляющее заявку на

участие в торгах; имущество/лот – имущество, подлежащее реализации в соответствии с настоящим Порядком; организатор торгов – лицо, уполномоченное на совершение необходимых действий, направленных на организацию и проведение торгов по реализации имущества/лота, указанного в настоящем Порядке; оператор электронной площадки - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок. Организатор торгов и оператор электронной площадки должны быть аккредитованы саморегулируемой организацией и не могут быть заинтересованными лицами по отношению к арбитражному управляющему, должнику и его кредиторам; участник торгов – заявитель, допущенный к участию в торгах; победитель торгов (покупатель) – участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество/лот; электронная площадка - сайт в сети «Интернет», на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве. замещающее жилье - изолированное жилое помещение (отдельная квартира либо жилой дом), пригодное для постоянного проживания граждан, благоустроенное и отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

2.2. Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в п. 2.1 настоящего Порядка, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 3. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА

3.1. Предметом торгов является следующее недвижимое имущество, принадлежащее Юган Евгению Александровичу:

Лот № 1:

Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие жилые дома на одну семью, общая площадь: 802 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302038:1014, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2

Здание Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 710,7 кв.м., количество этажей – 3, в том числе подземных – 1, Кадастровый № 23:49:0302032:1664, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2

Сооружение Бассейн возле жилого дома лит. «Е», назначение: нежилое, общая площадь 48,0 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302032:2825, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2

Общая стоимость 72 192 500.

3.2. Организатор торгов осуществляет следующие функции:

- открывает либо использует уже открытый в кредитной организации банковский счет, либо использует расчетный счет оператора электронной торговой площадки;

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества Должника, а также сообщение о результатах проведения торгов на информационном ресурсе Единого федерального реестра сведений о банкротстве, в соответствии с требованиями норм ст. 28 и п.п. 9, 10 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ;

- заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки, на которой подлежат проведению торги;

- представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа с указанием информации и приложением

документов, предусмотренных Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015;

- направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный финансовым управляющим Должника протокол об определении участников торгов в день его подписания;

- направляет утвержденный финансовым управляющим Должника протокол о результатах проведения открытых торгов оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

3.3. Оплата расходов на публикацию сообщений о каждом торгах, о результатах каждого торгов, оплата услуг электронной площадки по каждому торгам, осуществляется за счет имущества Должника.

#### 4. ПОДГОТОВКА И ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

4.1. Торги должны быть проведены не ранее 30 (Тридцати) дней со дня публикации сообщения о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

4.2. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов, определяемых финансовым управляющим в соответствии с настоящим положением.

4.3. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

4.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества Должника на «шаг аукциона». Шаг аукциона, то есть денежная величина, на которую подлежит увеличивать начальную продажную цену лота при проведении торгов, составляет 5 (пять) % от начальной продажной цены лота.

4.5. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением № 1 к Приказу Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

#### 5. МЕСТО, ФОРМА И ВРЕМЯ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ЗАЯВОК ДЛЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ

5.1. Место представления заявок для участия в торгах – электронный адрес <https://tenderstandart.ru>, размещенный в сети Интернет.

5.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям Приказа Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015., указанным в сообщении о проведении торгов. Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа.

5.2.1 Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

5.3. Прием заявок осуществляется круглосуточно по адресу, указанному в п. 5.1. настоящего Положения.

5.4. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, не рассматриваются.

5.5. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

5.6. Для участия в торгах претендент вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении, на указанный в сообщении специальный банковский счет. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 20 (двадцать) % от начальной продажной цены лота.

5.7. Дата окончания срока внесения задатка совпадает с датой окончания срока приема заявок.

5.8. Соглашение о задатке заключается в порядке, предусмотренном ст. 380 ГК РФ в течение 2 (двух) рабочих дней со дня предъявления Заявителем такого требования. При отсутствии соглашения о задатке уплаченные Заявителем денежные средства признаются задатком в случае наличия в назначении платежа указания на то, что уплаченные денежные средства являются задатком для участия в торгах по продаже имущества должника с указанием сведений о Должнике, о реализуемом имуществе (номер лота), а также номер (код) торгов на электронной торговой площадке.

5.9. Задаток должен быть внесен лицом, намеренным принять участие в торгах, не позднее даты окончания приема заявок, указанный в извещении о проведении торгов.

5.10. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на банковский счет. В случае не поступления всей суммы задатка в установленный срок, обязательство лица, намеренного принять участие в торгах, по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае указанное лицо к участию в торгах не допускается. Внесение суммы задатка подтверждается выпиской о движении денежных средств по банковскому счету.

5.11. Отсутствие подтверждения поступления задатка на счет, указанный в извещении о проведении торгов на дату составления протокола об определении участников торгов, является основанием для отказа в допуске заявителя к участию в торгах

5.12. В случае, если заявитель действует в качестве агента в интересах третьего лица, то из заявки и представленных документов для участия в торгах должны однозначным образом следовать правовой статус заявителя как агента, сведения о лице в чьих интересах действует заявитель а также об отсутствии заинтересованности такого лица по отношению к должнику, СРО и финансовому управляющему.

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ И ВЫЯВЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЯ

6.1. По окончании срока приема заявок Организатор торгов рассматривает присланные заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков, определяет состав участников торгов. В соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 Организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов. В день подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа.

6.2. Порядок определения состава участников торгов, основания для отказа в допуске к участию в торгах, порядок оформления протокола об определении участников торгов определен Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015.

6.3. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

6.4. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа Организатору торгов для утверждения.

6.5. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке.

6.6. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. В случае, если к участию в торгах был допущен только один участник, договор купли-продажи заключается с этим участником торгов по цене не ниже установленной начальной цены продажи.

6.7. Суммы внесенных задатков возвращаются заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

6.8. В случае отмены торгов организатор торгов возвращает задаток в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Протокола об итогах торгов.

6.9. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан направить сообщение о результатах проведения торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества/лота.

## 7. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ И ВЗАИМОРАСЧЕТ СТОРОН

7.1. В течение 5 (Пяти) дней с даты подписания протокола о результатах торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества /лота с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества /лота.

7.2. Обязательными условиями договора являются: сведения об имуществе/лоте, размере имуществе/лоте, перечень документов, подтверждающих дебиторскую задолженность, имущество/лот; цена продажи имущества/лота; порядок и срок передачи документов, подтверждающих имущество/лот, покупателю; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия. Договор купли-продажи имущества /лота должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота путем перечисления денежных средств на счет указанный в сообщении о торгах.

7.3. Победитель торгов в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи имущества /лота обязан подписать договор купли-продажи имущества /лота. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.

7.4. Передача документов подтверждающих имущество/лот финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества /лота) обязан полностью оплатить приобретаемое имущество/лот в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

7.6. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества /лота в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения о подписании договора купли-продажи имущества /лота от финансового управляющего, финансовый управляющий в срок 5 (Пять) дней со дня, когда такие обстоятельства стали известны финансовому управляющему должен предложить заключить договор купли-продажи имущества /лота путем направления заказного письма с уведомлением о вручении участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену за имущество/лот по



сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов, по предложенной этим участником цене. При отказе этого участника от покупки имущества /лота или не поступлении ответа от него в течение 5 (Пяти) дней с даты направления финансовым управляющим предложения о заключении договора купли-продажи имущества /лота, финансовый управляющий в течение 2 (Двух) дней обязан признать торги несостоявшимися с составлением соответствующего протокола, назначить дату проведения повторных торгов, передать оператору электронной площадки протокол о признании торгов несостоявшимися.

7.7. Право собственности у Покупателя на Лот № 1 возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Росреестра.

## 8. ПОВТОРНЫЕ ТОРГИ

8.1. В случае признания первых торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи имущества /лота, организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 9 настоящего Положения.

8.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи имущества /лота устанавливается в размере на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества /лота на первоначальных торгах. Размер задатка и шаг Аукциона остаются неизменными.

8.3. Повторные торги проводятся в порядке аналогичном порядку проведения торгов в форме аукциона, установленном Законом о банкротстве, Приказом № 495 от 23.07.2015 г. и настоящим Положением.

## 9. ПРОДАЖА ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае, если первоначальные и повторные торги по продаже имущества /лота Должника были признаны несостоявшимися или Договор купли-продажи имущества/лота не был заключен ни с одним участником торгов реализация имущества /лота Должника производится посредством публичного предложения.

9.2. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. При продаже имущества /лота посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду с соответствующими сведениями, указанными в статье 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества /лота и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. Период (интервал) снижения и величина (процент) снижения цены продажи осуществляется с помощью программных средств оператора электронной площадки. Такие сведения являются публичными и предоставлены на ЭТП в открытом доступе.

9.3. Начальная цена продажи имущества /лота посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества /лота на повторных торгах.

Цена имущества /лота на публичных торгах подлежит снижению до цены, равной не менее чем 90 (девяносто) процентов от начальной цены на повторных торгах (точка отсечения). По достижению минимальной цены продажи имущества торги прекращаются.

Указанная точка отсечения обеспечивает возможность эффективного пополнения конкурсной массы и приобретения замещающего жилья.

Величина снижения цены продажи на каждом этапе устанавливается в размере 2 (два) процента от начальной цены продажи посредством публичного предложения.

Срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи имущества в соответствии с настоящим пунктом, составляет 7 (семь) календарных дней.

9.4. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном разделом 6 настоящего Порядка, при этом размер задатка для участия в торгах посредством публичного предложения составляет 20 % (двадцать) от начальной

цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов посредством публичного предложения.

9.5. При отсутствии в установленный период (интервал) заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества /лота должника, которая не ниже установленной цены на интервале, последующее снижение производится в соответствии с настоящим Порядком и сведениями, указанными в сообщении о продаже Имущества.

9.6. Право приобретения имущества /лота принадлежит участнику торгов по продаже имущества /лота должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене, которая не ниже начальной цены продажи имущества /лота, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества /лота должника посредством публичного предложения.

9.7. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества /лота должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене, но не ниже начальной цены продажи имущества /лота, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества /лота принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество /лот.

9.8. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества /лота должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене, но не ниже начальной цены продажи имущества /лота, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества/лота принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества /лота должника посредством публичного предложения.

9.9. С даты определения победителя торгов по продаже имущества /лота посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

9.10. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов оператор электронной площадки направляет победителю торгов копию этого протокола. Уведомление заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах осуществляется в форме электронного документа.

С победителем торгов заключается купли-продажи имущества/лота в порядке, определенном в разделе 7 и 8 настоящего Порядка.

9.11. Не проданное имущество должника предлагается кредиторам должника в счет погашения имеющихся требований по цене точки отсечения.

Если кредитор выступил с предложением принять имущество должника, а цена имущества выше его требования, то он обязан произвести доплату за принятое имущество.

Если несколько кредиторов выразят желание принять один и тот же объект недвижимости в счет погашения имеющихся требований, то такое имущество передается кредиторам в долевую собственность.

Размер доли определяется исходя из размера требований кредитора.

9.12. В случае, если кредиторы отказались принимать имущество должника в счет погашения имеющихся требований, данное имущество остается у должника.

## 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА (ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗАМЕЩАЮЩЕГО ЖИЛЬЯ)

10.1 Приобретаемое жилое помещение взамен объектов недвижимости входящих в состав лота № 1 (п. 3.1 настоящего порядка реализации), которое в дальнейшем будет передано должнику в собственность в качестве замещающего жилья, предоставляется в виде изолированного жилого помещения (отдельной квартиры либо жилого дома), пригодного для постоянного проживания граждан, благоустроенного и отвечающего

санитарным и техническим правилам и нормам, установленным законодательством Российской Федерации.

10.2. При приобретении жилого помещения следует исходить из того, что должнику и членам его семьи должны быть обеспечены нормальные условия существования и гарантии их социально-экономических прав, в том числе непосредственный доступ к объектам кредитно-финансового, жилищно-коммунального обслуживания населения, а также объектам здравоохранения и социальной инфраструктуры.

10.3 Жилое помещение должно быть приобретено конкурсным кредитором/кредиторами за свой счет с последующей компенсацией стоимости покупки за счет конкурсной массы либо финансовым управляющим за счет средств, поступивших от реализации объектов недвижимости, входящих в состав Лота № 1 (п. 3.1 настоящего порядка реализации).

10.4 Параметры замещающего жилья:

Месторасположение: Пределы административных границ города-курорта Сочи с учетом доступности для должника объектов социального обеспечения, здравоохранения и иных объектов социальной инфраструктуры.

Площадь: исходя из количества членов семьи должника (6 человек, а именно: Юган Евгений Александрович, Юган Елена Евгеньевна, Никитина-Юган Ангелина Александровна, Юган Александра Евгеньевна, Юган Валерия Евгеньевна, Никитина-Юган Стефания Сергеевна) общая площадь замещающего жилого помещения должна быть не менее 108 кв.м. исходя из расчета 18 кв.м. на каждого члена семьи (п. 1 ст. 7 ФЗ от 30.12.2012 N 283-ФЗ "О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации")

Стоимость замещающего жилья для проживания гражданина-должника и членов его семьи в составе: Юган Евгений Александрович, Юган Елена Евгеньевна, Никитина-Юган Ангелина Александровна, Юган Александра Евгеньевна, Юган Валерия Евгеньевна, Никитина-Юган Стефания Сергеевна не более 16 398 000 руб.

Стоимость определена на основании заключения эксперта АНО «Центр судебных экспертиз «ПрофОтвет» от 22.09.2023 г. № А32-39877/2018.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение);

Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности;

10.5 Финансовый управляющий проводит мероприятия по поиску замещающего жилья, отвечающего параметрам, указанным в п. 10.4 настоящего положения для приобретения его в собственность Должника.

10.6 Финансовый управляющий вправе от имени Должника заключать предварительный и основной договоры купли-продажи замещающего жилого помещения, предоставлять документы в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество для регистрации за Должником права собственности на приобретенное жилое помещение.

10.7 Предварительный договор купли-продажи замещающего жилья заключается финансовым управляющим до начала проведения торгов.

10.8 Оплата за приобретение замещающего жилья производится за счет денежных средств, полученных в результате реализации объектов недвижимости входящих в состав Лота № 1, указанных в п. 3.1. настоящего Порядка реализации.

10.9 Переход права собственности к покупателю (победителю торгов) объектов недвижимости, входящих в состав Лота № 1, производится не ранее даты регистрации права собственности Должника на приобретенное в соответствии с условиями настоящего порядка замещающее жилье.

10.10 Право собственности Должника на реализуемое в соответствии с настоящим порядком имущество не может быть прекращено до даты регистрации права собственности на замещающее жилье.

Положением о порядке и условиях продажи квартиры должника в г. Сочи предусмотрено приобретение замещающего жилья в соответствии с нормами предоставления и сохранение права проживания должника до момента предоставления замещающего жилья.

Вместе с тем, суд пришел к выводу о необходимости внесения изменений в пункт 3.1. положения, ввиду следующего.

Определением суда от 27.07.2023 назначена судебная экспертиза. Проведение судебной экспертизы поручено эксперту АНО «ЦСЭ» «ПрофОтвет» Попову А.А. В материалы дела поступило экспертное заключение.

Согласно заключению эксперта от 17.11.2023, стоимость имущества составляет 72 192 500 рублей.

Между тем, при проведении осмотра указанного имущества, должником не был предоставлен доступ в жилое помещение, в связи с чем экспертом не было учтено наличие пассажирского лифта и системы подогрева уличного бассейна.

Согласно пояснениям эксперта от 22.02.2024 № 2021/021, стоимость имущества с учетом пассажирского лифта и системы подогрева уличного бассейна составляет 90 662 021 рубль.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым разрешить разногласия, возникшие между финансовым управляющим, должником и конкурсными кредиторами, утвердив положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества должника в редакции финансового управляющего, заменив в пункте 3.1. положения: «Общая стоимость 72 192 500 рублей» на «Общая стоимость 90 662 021 рубль».

Доводы должника о том, что экспертное заключение содержит выводы, которые имеют вероятный характер, не принимаются судом во внимание, поскольку противоречат материалам дела и пояснениям эксперта.

Представленная ответчиком рецензия на заключение судебной экспертизы, полученная вне рамок рассмотрения дела, не может быть признана экспертным заключением, полученным в соответствии со статьей 86 АПК РФ, и не является допустимым доказательством (постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.04.2016 N Ф08-1469/2016 по делу N А32-12988/2014).

Нормами Арбитражного процессуального кодекса не предусмотрено оспаривание экспертного заключения рецензией других специалистов.

Аналогичные выводы о недопустимости принятия во внимание рецензии (заключения специалиста) на заключение назначенной судом судебной экспертизы отражены в постановлениях Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.07.2017 по делу N А53-13174/2015 и от 10.03.2017 по делу N А32-1221/2015.

Кроме того, доводы должника, что стоимость замещающего жилья не соответствует экспертному заключению от 17.11.2023, не принимаются судом во внимание, поскольку носят вероятный характер.

Также, суд считает необходимым отметить, что ценовая политика на жилые помещения носит динамичный характер, в связи с чем может увеличиваться и уменьшаться в зависимости от спроса покупателей.

Положение о реализации имущества должника с учетом требований Закона о банкротстве предполагает определение итоговой стоимости имущества на торгах на

конкурсной основе, что предполагает возможность значительного увеличения стоимости имущества, в зависимости от спроса.

Верховный Суд Российской Федерации в своих определениях от 24.12.2021 по делу N А50-16438/2017 и от 07.10.2021 по делу N А27-17129/201 разъяснил, что исполнительский иммунитет не носит абсолютный характер и не предназначен для сохранения за гражданином-должником принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в любом случае. В применении исполнительского иммунитета суд может отказать, если доказано, что ситуации с единственно пригодным для постоянного проживания помещением либо создана должником со злоупотреблением правом, либо сложилась объективно, но размеры жилья существенно (кратно) превосходят нормы предоставления жилых помещений на условиях социального найма в регионе его проживания.

Площадь спорного дома составляет 710,7 кв.м, что значительно превышает минимальный размер площади жилого помещения, установленный на одного члена семьи.

Так, в силу пункта 1 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов (пункт 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 3 статьи 7 Закона Краснодарского края от 28.07.2006 N 1077-КЗ "О мерах социальной поддержки по обеспечению жильем граждан отдельных категорий" норматив общей площади жилого помещения для семей с различной численностью лиц, имеющих право на получение мер социальной поддержки по обеспечению жильем, составляет по 18 кв. метров - на одного человека при численности членов семьи, имеющих право на получение мер социальной поддержки по обеспечению жильем, три и более человек.

В соответствии с Решением Городского собрания Сочи №51 от 24.06.2010 установлена следующая норма предоставления общей площади жилого помещения в городе Сочи:

- 18 квадратных метров - на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек;

- 42 квадратных метра - на семью из двух человек;

- 33 квадратных метра - для одиноко проживающего гражданина.

В рассматриваемом случае установлено, что в указанных квартирах проживает шесть человек: должник, Юган Елена Евгеньевна (мать), Никитина-Юган Ангелина Александровна (сестра), Никитина-Юган Стефания Сергеевна (племянница), Юган Александра Евгеньевна (дочь) и Юган Валерия Евгеньевна (дочь).

Таким образом, размер замещающего жилья не может превышать 108 кв.м.

Кроме того, судом учтено, что положением учтено приобретение должнику замещающего жилья в соответствии с нормами предоставления.

На основании изложенного, учитывая характеристики жилого помещения, об исключении которого ходатайствует должник, суд пришел к выводу о том, что указанное жилое помещение относится к предметам роскоши, в связи с чем в удовлетворении ходатайства Югана Евгения Александровича об исключении следующего имущества:

- Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 710,7 кв.м., количество этажей – 3, в том числе подземных – 1, Кадастровый № 23:49:0302032:1664, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2;

-Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие жилые дома на одну семью, общая площадь: 802 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302038:1014, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2;

- Бассейн возле жилого дома лит. «Е», назначение: нежилое, общая площадь 48,0 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302032:2825, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н, г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2 следует отказать.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 18.05.2023 по делу № А65-33383/2017.

Руководствуясь статьями 18, 41, 123, 156, 184, 185 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

В удовлетворении ходатайства о назначении повторной экспертизы – отказать.

В удовлетворении ходатайства о назначении дополнительной экспертизы – отказать.

Утвердить Положение о порядке, сроках и об условиях реализации имущества Югана Евгения Александровича в редакции финансового управляющего приложенной к сопроводительному письму от 08.02.2024 № 16-ЮГ, заменив в пункте 3.1. положения: «Общая стоимость 72 192 500 рублей» на «Общая стоимость 90 662 021 рубль».

В удовлетворении ходатайства должника об исключении имущества из конкурсной массы должника следующего имущества:

- Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 710,7 кв.м., количество этажей – 3, в том числе подземных – 1, Кадастровый № 23:49:0302032:1664, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2;

-Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие жилые дома на одну семью, общая площадь: 802 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302038:1014, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н., г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2;

- Бассейн возле жилого дома лит. «Е», назначение: нежилое, общая площадь 48,0 кв.м., Кадастровый № 23:49:0302032:2825, Адрес: Краснодарский край, Хостинский р-н, г. Сочи, Курортный проспект, д. 105/2 – отказать.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия.

**Судья**

**Р.А. Решетников**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 16.01.2024 12:37:00

Кому выдана Решетников Роман Александрович