

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ****о признании торгов недействительными**

г. Екатеринбург

25 октября 2023 года

Дело №А60-44135/2021

Резолютивная часть определения оглашена 17.10.2023 г.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи В.В. Парамоновой, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.В. Горшковой, рассмотрел заявление должника Воробьева Дениса Николаевича о признании торгов недействительными, а также заявление о разрешении разногласий

в рамках дела №А60-44135/2021 по заявлению ООО КБ "Кольцо Урала" (ИНН: 6608001425) о признании Воробьева Дениса Николаевича (06.12.1977 г.р., место рождения: гор. Свердловск, ИНН: 666000563640, адрес регистрации: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сиреневый бульвар, д. 7, кв. 339 несостоятельным (банкротом),

Третье лицо, заявляющее самостоятельные требования: Вагнер Роман Сергеевич (ИНН: 667210517875; 620100, г. Екатеринбург, ул. Мичурина, д. 239, кв. 230).

при участии в судебном заседании:

от должника: Королев К.П., представитель по доверенности от 12.05.2022, паспорт,

от ПАО «МКБ»: Кузнецов Д.С., представитель по доверенности №745/2021 от 27.12.2021, паспорт,

от Вагнера Р.С.: Зайцев Д.Е., представитель по доверенности от 31.05.2023, паспорт, Зыков И.А. по доверенности от 08.09.2023, паспорт,

от финансового управляющего: Руденко В.А., представитель по доверенности от 03.10.2023 г.

В Арбитражный суд Свердловской области 30 августа 2021 года поступило заявление ООО КБ "Кольцо Урала" (ИНН: 6608001425) о признании Воробьева Дениса Николаевича (06.12.1977 г.р., место рождения: гор. Свердловск, ИНН: 666000563640, адрес регистрации: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сиреневый бульвар, д. 7, кв. 339 несостоятельным (банкротом), ввести процедуру реструктуризации долгов, утвердить финансового управляющего должника из числа членов Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих" (ИНН: 7743069037, адрес: 160002, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 28, оф. 3).

Определением от 22.12.2021 заявление ООО КБ "Кольцо Урала" (ИНН: 6608001425) о признании Воробьева Дениса Николаевича (06.12.1977 г.р., место рождения: гор. Свердловск, ИНН: 666000563640, адрес регистрации: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сиреневый бульвар, д. 7, кв. 339 несостоятельным (банкротом) признать обоснованным, введена процедура реструктуризации долгов гражданина сроком на 6 месяцев – до 16.06.2022 г., финансовым управляющим имуществом должника утверждена Тяпинская Елена

Николаевна, член Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих" (ИНН: 7743069037), адрес для корреспонденции: 160002, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 11ф, оф. 1.

Решением суда от 14.07.2022 г. Воробьев Денис Николаевич (06.12.1977 г.р., место рождения: гор. Свердловск, ИНН: 666000563640, адрес регистрации: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сиреневый бульвар, д. 7, кв. 339 признан несостоятельным (банкротом) банкротом и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев – до 30.12.2022 г.

Финансовым управляющим имуществом должника утверждена Тяпинская Елена Николаевна, член Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих" (ИНН: 7743069037), адрес для корреспонденции: 160002, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 11ф, оф. 1.

В Арбитражный суд 18.05.2023 поступило заявление Воробьева Дениса Николаевича о признании торгов недействительными.

Одновременно заявителем было подано заявление о принятии обеспечительных мер в виде: запрета государственной регистрации перехода права собственности на имущества Должника – Воробьева Дениса Николаевича до вступления в законную силу судебного акта по рассмотрению заявления должника о признании торгов недействительными.

Определением суда от 16.05.2023 г. заявление Воробьева Дениса Николаевича о признании торгов недействительными оставлено без движения до 16.06.2023 г. Заявителю предложено представить суду документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, доказательства направления копии заявления другим лицам, участвующим в деле, сведения об ответчике.

13.06.2023 г. в суд поступило сопроводительное письмо об устранении недостатков заявления от 18.05.2023 г. от Воробьева Дениса Николаевича. Заявитель во исполнение определения суда направляет: заявление о признании торгов недействительными, поясняет, что надлежащим заинтересованным лицом с правами ответчика считает победителя на торгах – Вагнера Романа Сергеевича, доказательства направления заявления об оспаривании торгов в адрес покупателя, а также документ об уплате государственной пошлины.

В суд поступило заявление Воробьевой Светланы Борисовны о признании сделки недействительной. Заявитель просит: признать недействительным договор купли-продажи №11460595 от 16.05.2023 г., заключенный с Вагнером Романом Сергеевичем, и применить последствия недействительной сделки. В обоснование заявитель указывает, что отчуждаемый дом и земельный участок являются общей совместной собственностью заявителя и должника как супругов, тем не менее, как указывает заявитель, он не давал согласия на распоряжение указанного имущества.

Определением от 07.06.2023 г. судом принято к производству заявление Воробьевой Светланы Борисовны о признании договора купли-продажи №11460595 от 16.05.2023 г., заключенный с Вагнером Романом Сергеевичем, как с победителем на торгах, недействительной сделкой и применении последствия недействительной сделки.

Определением суда от 15.06.2023 заявление принято к рассмотрению, заявление Воробьевой Светланы Борисовны о признании договора купли-продажи №11460595 от 16.05.2023 г., заключенный с Вагнером Романом Сергеевичем, как с

победителем на торгах, недействительной сделкой и заявлении должника Воробьева Дениса Николаевича о признании указанных торгов недействительными объединено в одно производство для совместного рассмотрения.

05.07.2023 от финансового управляющего поступил отзыв, просит отказать в удовлетворении заявлений Воробьева Д.Н. и Воробьевой С.Б. в полном объеме по доводам, изложенным в отзыве.

05.07.2023 от кредитора ПАО «МКБ», просит отказать в удовлетворении заявления должника Воробьева Дениса Николаевича о признании недействительными торгов по продаже недвижимого заложенного имущества и о признании недействительным заключенного по их результатам договора купли-продажи с Вагнером Р.С., отказать в удовлетворении заявления Воробьевой Светланы Борисовны о признании недействительным договора купли-продажи заложенного недвижимого имущества с Вагнером Р.С.

В судебном заседании представителем Воробьевой С.Б. заявлено ходатайство о приостановлении производства по обособленному спору до принятия решения Кировским районным судом г. Екатеринбурга по делу №2-2175/2023 по исковому заявлению Воробьевой С.Б. к Воробьеву Д.Н. о разделе совместно нажитого имущества.

Финансовый управляющий и кредитор ПАО «МКБ» возражали против приостановления производства.

Ходатайство о приостановлении производства по обособленному спору принято судом к рассмотрению.

Вагнером Р.С. заявлено ходатайство об отложении судебного заседания для согласования проекта мирового соглашения по обособленному спору. Кредитор не возражал против отложения судебного заседания.

Должником также заявлено ходатайство об отложении судебного заседания и об объединении спора с рассмотрением разногласий.

В производстве суда по делу №А60-44135/2021 имеется обособленный спор по заявлению Воробьева Д.Н. о разрешении разногласий, об обязанности кредитора - ПАО «МКБ» произвести оценку имущества: здание гаража, расположенного по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 1 в границах земельных участков кадастровый номер 66:41:0315004:110 и 66:41:0315004:111; здание бани, расположенную по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 1 в границах земельного участка кадастровый номер 66:41:0315004:111 на основании данных, включенных в кадастр недвижимости.

Арбитражный суд первой инстанции, установив, что в его производстве имеются несколько дел, связанных между собой по основаниям возникновения заявленных требований и (или) представленным доказательствам, а также в иных случаях возникновения риска принятия противоречащих друг другу судебных актов, по собственной инициативе или по ходатайству лица, участвующего в деле, объединяет эти дела в одно производство для их совместного рассмотрения.

На основании ст. 130 АПК РФ, заявления Воробьевой Светланы Борисовны о признании договора купли-продажи №11460595 от 16.05.2023 г., заключенного с Вагнером Романом Сергеевичем, как с победителем на торгах, недействительной сделкой, а также заявление должника Воробьева Дениса Николаевича о признании торгов недействительными и о разрешении разногласий объединены в одно производство для их совместного рассмотрения.

Определением суда от 06.07.2023 г. заявления Воробьевой Светланы Борисовны о признании договора купли-продажи №11460595 от 16.05.2023 г., заключенный с Вагнером Романом Сергеевичем, как с победителем на торгах, недействительной сделкой, а также заявление должника Воробьева Дениса Николаевича о признании торгов недействительными и о разрешении разногласий объединены в одно производство для совместного их рассмотрения, судебное заседание отложено на 18.07.2023 г.

07.07.2023 третьим лицом представлены дополнительные документы.

07.07.2023 от должника поступило ходатайство о приобщении к материалам дела справки №755-23/Н от 26.06.2023 об оценке рыночной стоимости имущества, подготовленную ООО «Эксперт-Ком».

От третьего лица поступило ходатайство об отложении судебного заседания для заключения мирового соглашения в рамках обособленного спора.

Должником также заявлено ходатайство об отложении судебного заседания.

Лица, участвующие в деле не возражали против отложения судебного заседания на срок более 1 месяца.

17.07.2023 финансовым управляющим заявлено ходатайство об участии в судебном заседании посредством веб-конференции. Ходатайство судом отклонено, поскольку подано несвоевременно.

Определением суда от 18.07.2023 г. судебное заседание отложено на 07.09.2023 г.

05.09.2023 г. от должника поступило ходатайство об отказе от заявления о признании торгов недействительными, просит принять отказ Воробьева Дениса Николаевича от заявленных требований о признании недействительными торгов в форме аукциона, проводившиеся 10.05.2023 года; принять отказ Воробьева Дениса Николаевича от заявленных требований о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного финансовым управляющим Тяпинской Еленой Николаевной по результатам несостоявшихся торгов, и о применении последствий недействительности сделки в виде приведения сторон в первоначальное положение.

07.09.2023 г. от Воробьевой С.Б. поступило ходатайство об отказе от заявления, просит принять отказ Воробьевой Светланы Борисовны от заявленных требований о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного финансовым управляющим Тяпинской Еленой Николаевной по результатам несостоявшихся торгов.

В судебном заседании представители Вагнера Р.С. возражали против принятия отказа Воробьева Д.Н. и Воробьевой С.Б. от заявленных требований.

Представитель ПАО «МКБ» против принятия отказа от заявленных требований не возражал.

Рассмотрев заявленные ходатайства Воробьева Д.Н. и Воробьевой С.Б., суд не принял отказы от заявленных требований, поскольку заявленные отказы нарушают права третьего лица – Вагнера Р.С.

Вагнером Р.С. заявлено ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы, также ходатайствует об отложении судебного заседания либо об объявлении перерыва для подготовки письменного ходатайства о назначении экспертизы и направлении запроса в экспертные организации.

В судебном заседании 07.09.2023 г. объявлен перерыв до 14.09.2023 г. После перерыва судебное заседание продолжено.

Воробьевой С.Б. заявлен повторный отказ от заявленных требований о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного финансовым управляющим Тяпинской Еленой Николаевной по результатам несостоявшихся торгов.

Представитель финансового управляющего заявленное ходатайство поддержал.

Представители Вагнера Р.С. возражали против заявленного ходатайства об отказе от требований.

Кроме того, Вагнер Р.С. заявил ходатайство о назначении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости предмета оспариваемых торгов на текущую дату, определения пригодности недвижимого имущества для проживания людей с учетом его технического состояния на текущую дату. Представлен ответ экспертной организации ООО «Инвест-Актив-Оценка» о готовности проведения экспертизы.

Финансовый управляющий против заявленного ходатайства о назначении экспертизы возражал.

В судебном заседании Вагнером Р.С. также заявлены требования о признании торгов в форме аукциона, проводившиеся 10.05.2023 года в отношении имущества Должника в составе Лота № 2 недействительными, ходатайствует о привлечении его в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования. Представители заинтересованного лица дали устные пояснения.

Отказ Воробьевой С.Б. принят судом, Определением суда от 15.09.2023 г. производство по заявлению Воробьевой Светланы Борисовны о признании недействительным договора купли-продажи, заключенного финансовым управляющим Тяпинской Еленой Николаевной по результатам несостоявшихся торгов (на основании протокола № 747519 от 10.05.2023 года по результатам проведения открытых торгов по лоту № 2) с единственным с единственным участником – Вагнером Романом Сергеевичем (ИНН 667210517875) в отношении имущества Должника Воробьева Дениса Николаевича, и о применении последствий недействительности сделки прекращено. К участию в споре в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечен Вагнер Роман Сергеевич. Судебное заседание отложено на 28.09.2023 г.

От должника поступил повторный отказ от заявления о признании торгов и договора купли-продажи недействительными.

В судебном заседании представитель должника уточнил ходатайство, просит принять отказ также от своего заявления о разрешении разногласий по стоимости имущества.

Представитель кредитора не возражал против принятия судом отказа должника от требований.

Представитель Вагнера Р.С. возражал против принятия отказа должника от требований, поскольку в настоящий момент судом не принято заявление Вагнера Р.С. о признании недействительными открытых электронных торгов по продаже залогового недвижимого имущества должника Воробьева Д.Н. от 10.05.2023, о признании недействительным договора купли-продажи № 2 от 11.05.2023 года, которое поступило в суд 28.09.2023 г.

Кроме того, Вагнером Р.С. заявлено ходатайство о назначении судебной экспертизы с целью установления стоимости имущества, выставленного на торги, с целью установления факта ухудшения технического состояния имущества.

Ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы, ходатайство должника об отказе от заявленных требований приняты судом к рассмотрению и будут рассмотрены в следующем заседании.

Заявление Вагнера Р.С. о признании недействительными открытых электронных торгов по продаже заложенного недвижимого имущества должника Воробьева Д.Н. от 10.05.2023, о признании недействительным договора купли-продажи № 2 от 11.05.2023 года, которое поступило в суд 28.09.2023 г. принято судом как заявление третьего лица, заявляющего самостоятельные требования.

Суд предлагает третьему лицу, заявляющему самостоятельные требования, уточнить требования, представленные в суд 28.09.2023 г., а также определиться со способом защиты нарушенного права.

Суд предлагает лицам, участвующим в деле сформулировать вопросы, подлежащие разрешению экспертом, представить кандидатуры экспертных организаций либо экспертов, сведения о стоимости и сроках проведения экспертизы, а также внести денежные средства на депозит суда для оплаты экспертизы. Судебное заседание отложено на 17.10.2023 г.

В данном судебном заседании должник поддержал ходатайства, просил принять отказ от своего заявления о разрешении разногласий по стоимости имущества, т.к. финансовым управляющим произведена переоценка, где учтены объекты недвижимости: гараж (кадастровый номер 66:41:0315004:111) и баня (кадастровый номер 66:41:0315004:111); и просил принять отказ от своего заявления о признании торгов недействительными, т.к. нарушение права Воробьева Д.Н., выразившееся во включении в лот продажи недвижимого имущества, в отношении которого не была проведена оценка, устранено, финансовый управляющий Тяпинская Е.Н. уведомила о расторжении договора купли-продажи от 12.05.2023 года, заключённого с Вагнером Р.С. (ИНН 667210517875) по результатам торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, проведённых на ЭТП в сети интернет - ООО «ЮТендер» по причине нарушения существенных условий договора купли-продажи.

Кроме того должником приобщен отчет об оценке от 28.08.2023 г.

Третье лицо Вагнер Р.С. поддержал требование о признании торгов недействительными, ссылаясь на недобросовестное поведение должника, и несоответствие объекта, выставленного на торги, объявлению. Также поддержал свое ходатайство о назначении экспертизы с целью определения имели ли место по состоянию на 22.05.2023 г. ухудшения материального (технического) состояния и характеристик объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 66:41:0315004:110, 66:41:0315004:111, по сравнению с их техническим состоянием и характеристиками, указанными в объявлении о проведении торгов (лот № 2 сообщение 1036929 от 22.03.2023 г.)?

Должник, Кредитор и финансовый управляющий возражали против назначения экспертизы.

Заслушав сторон, рассмотрев материалы споров, суд

**УСТАНОВИЛ:**

Должнику - Воробьеву Денису Николаевичу принадлежит следующее имущество:

- Здание, назначение: жилой дом, общей площадью 410,2 кв. м., этажность: 2, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 1; кадастровый номер: 66:41:0315004:232;

- Земельный участок площадью 1861 +/- 30 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 1; кадастровый номер: 66:41:0315004:111, совместно с расположенным на данном земельном участке и на земельном участке кадастровый номер: 66:41:0315004:110 капитальным строением в виде гаража;

- Здание, назначение: жилой дом, общей площадью 196,8 кв. м., этажность: 1, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3; кадастровый номер: 66:41:0315004:233;

- Земельный участок площадью 1734 +/- 29 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3; кадастровый номер: 66:41:0315004:110, совместно с расположенным на данном земельном участке и на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0315004:111 капитальным строением в виде гаража, а также совместно с расположенным на данном земельном участке капитальным строением в виде бани.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 22.12.2021 г. по делу №А60-44135/2021 в реестр требований кредиторов Воробьева Дениса Николаевича включены требования кредитора ООО КБ «Кольцо Урала», как обеспеченные залогом указанного выше имущества должника.

В соответствии с п. 4 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Кредиторов - ПАО «Московский кредитный банк» было утверждено Положение об определении порядка и условий проведения торгов по продаже, в том числе, спорного недвижимого имущества, о чём размещено сообщение на сайте ЕФРСБ №10648446 от 30.01.2023 г. (далее также - домовладение).

Залоговым кредитором определена начальная цена для продажи имущества Воробьева Д.Н. в размере 69 668 000,00 руб.

Финансовым управляющим объявлены торги по продаже имущества на ЭТП в сети интернет - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮТендер»; ИНН 6164265896; ОГРН 1076164008359; юридический адрес: 344082, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая, 5, адрес электронной торговой площадки (ЭТП) в сети интернет <http://www.utender.ru/>, приём заявок с 09:00 27.03.2023 г. (мск) по 09:00 04.05.2023 г. (мск).

Торги по продаже заложенного недвижимого имущества должника в форме аукциона открытого по составу участников, назначенные на 10.05.2023 г. в 09 ч. 00 мин (мск) не состоялись по причине допуска к участию в торгах только одного участника, о чем опубликовано сообщение на сайте ЕФРСБ №11429730 от 10.05.2023 г.

Единственным участником торгов предложена цена для заключения договора в размере 69 668 000,00 руб., то есть равная начальной продажной стоимости.

С единственным участником торгов - Вагнером Романом Сергеевичем заключен договор купли-продажи недвижимого имущества по цене 69 668 000,00 руб. в соответствии с положениями п. 17 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности 5 (банкротстве)» (право единственного участника торгов на заключение договора купли-продажи), о чем опубликовано сообщение на сайте ЕФРСБ №11460595 от 16.05.2023 г.

Должником было подано заявление о признании торгов недействительными, т.к. цена была существенно занижена, финансовым управляющим были проведены торги и безвозмездно реализовано в составе лота № 2 имущество Должника, в отношении которого не была проведена оценка. Только 30.03.2023 года на кадастровый учет были поставлены: - № 66:41:0315004:470 нежилое здание баня, площадью 81,5 кв.м; - № 66:41:0315004:471 нежилое здание гараж, площадью 169,5 кв.м.

Из текста публикации от 30.01.2023 года на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение №10648446 об определении начальной продажной цены объекты недвижимости с указанными характеристиками и кадастровыми номерами в состав лотов не включались, соответственно, и не оценивались.

В соответствии со статьей 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Торги могут быть признаны судом недействительными, в случае,

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

Согласно пункту 2 ст. 449 ГК РФ признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий недействительности сделки. Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим.

Такими основаниями могут быть, в частности, нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной

цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Статьей 448 ГК РФ установлены общие требования к организации и порядку проведения торгов.

Таким образом, торги могут быть признаны недействительными как по нарушению правил (процедуры) проведения торгов, так и в силу противоречия и несоблюдения требований действующего законодательства (в том числе, ГК РФ, Закона о банкротстве и пр.).

В материалы спора был представлен отчет об оценке от 28.08.2023 г., согласно которому стоимость всех объектов, с учетом бани и гаража составляет 96 609 000 руб.

Все стороны – Должник, залоговый кредитор и финансовый управляющий согласились с данной оценкой, тем самым подтвердив ошибочность первоначальной оценки.

Сам Должник отказался от своего заявления о разрешении разногласий по цене, который принимается судом в порядке ст. 49 АПК РФ и производство по данному заявлению подлежит прекращению (ст. 150 АПК РФ).

Учитывая, что стоимость имущества была существенно занижена (96 609 000 - 69 668 000 = 26 941 000 руб.), то суд приходит к выводу, что торги подлежат признанию недействительными именно по заявлению самого Должника.

При этом суд учитывает позицию Президиума ВАС РФ (в частности, Постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 года № 2436/11 по делу № А41-11850/10), где суд заключил следующее: «...по смыслу положений пункта 5 статьи 447 ГК РФ. объявление публичных торгов несостоявшимися является результатом проведения таких торгов. Будучи проведенными с нарушением правил, установленных законом, они могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица (статья 449 ГК РФ)».

Отказ Должника от своего заявления о признании торгов недействительными судом не принимается, учитывая допущенное злоупотребление Должником своим правом и недобросовестные действия по ухудшению проданного имущества после проведения торгов с целью побудить покупателя отказаться от договора.

После проведения торгов, которые состоялись 10.05.2023 г., должником приняты действия по разборке кровли гаража, расположенного в границах приобретенных Вагнером Р.С. земельных участков по адресу, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3.

18.05.2023 г. Должником было подано в суд заявление по признанию торгов недействительными и заявление о принятии обеспечительных мер в виде запрета государственной регистрации перехода права собственности на спорное имущество.

23.05.2023 г. представитель покупателя Емелин К.О., представитель МКБ-Банка и представитель финансового управляющего Чувашов Владимир Геннадьевич прибыли на земельный участок по адресу: г. Екатеринбург, ул. Зеркальная дом, 1, 3. Прибыв на указанный адрес, примерно в 20 ч. 40 мин.

вышеуказанные лица застали на земельном участке должника. Представитель финансового управляющего подошел к Воробьеву Д.Н. представился и показал доверенность от финансового управляющего, Воробьев Д.Н. сказал, что скоро подойдет и быстро зашел в дом, закрыл ворота отказавшись пропустить прибывших лиц. После чего, прибывшие лица около 20 минут ожидали на улице. Чувашов В.Г. совершил несколько звонков Воробьеву Д.Н. по сотовому телефону, на звонки Воробьев Д.Н. не ответил. После чего, прибывшие лица заметили открытую калитку ведущую к дому. Все прошли на земельный участок с целью фиксации разобранной кровли нежилого здания (бани). Спустя 2 минуты Чувашов В.Г. и Емелин К.О. увидели бегущего в их сторону Воробьева Д.Н., последний кричал, что убьет их. Представитель банка выбежал за территорию участка. Воробьев Д.Н. подбежал к Емелину К.О. и ударил его кулаком правой руки в голову, от удара Емелин К.О. упал. После чего, Воробьев Д.Н. сел на Емелина К.О. и продолжил наносить удары обеими руками в область головы Емелина К.О. Чувашов В.Г. подбежал к Воробьеву и попытался оттащить его, в этот момент Воробьев поднял с земли камень и ударил Емелина К.О. по голове. В момент конфликта Воробьев порвал рубашку Чувашова. Чувашов В.Г. завалил Воробьева на себя, что позволило Емелину К.О. встать и убежать. Чувашов В.Г. так же убежал с участка, при этом Воробьев кинул вслед убегающему Чувашову камень, который попал ему в плечо. После чего, Воробьев, выбежал вслед за ними, швырнул камень в машину Емелина, сел внутрь автомобиля и в хаотичном порядке нанес повреждения салону автомашины Емелина (вырвал подлокотник, расцарапал руль и обивку салона, попытался похитить зарядное устройство и документы). После чего, Чувашов вызвал полицию, Чувашов и Емелин обратились с заявлениями по факту причинения телесных повреждений и повреждения их имущества, Емелин в результате действий Воробьева Д.Н. получил повреждения в виде ушибленной раны правой подбровной области и лобной области справа. Емелин был направлен на судебно-медицинское экспертизу, которая находится в производстве ОБСМЭ материал проверки находится в производстве Отдела дознания ОП № 8 УМВД России по городу Екатеринбургу.

По указанному факту финансовый управляющий обратился с заявлением о преступлении в УМВД (обращение зафиксировано за №S67MVD7493167), а также с заявлением в Прокуратуру Верх-Исетского района г. Екатеринбурга Свердловской области (обращение зарегистрировано за №2759095617).

Таким образом, недобросовестные действия Воробьева Д.Н. по предъявлению иска о признании торгов недействительными, применению физического воздействия к представителю Вагнера Р.С., и повреждению проданного недвижимого имущества воспрепятствовали добросовестному участнику торгов реализовать свои гражданские права и исполнить обязанности по оплате имущества.

Именно недобросовестные действия Должника являются основной причиной, по которой Вагнер Р.С. не смог реализовать свои права покупателя недвижимого имущества.

Как закреплено п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения требований, предусмотренных

п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации). Согласно правовой позиции, отраженной в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", оценивая в контексте пунктов 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе, в получении необходимой информации.

По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что установленный в статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации запрет злоупотребления правом в любых формах прямо направлен на реализацию принципа, закрепленного в статье 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, и не может рассматриваться как нарушающий какие-либо конституционные права и свободы (Определения от 21.12.2000 N 263-О, от 20.11.2008 N 832-О-О, от 25.12.2008 N 982-О-О, от 19.03.2009 N 166-О-О, от 18.01.2011 N 8-О-П, от 16.07.2013 N 1229-О).

При этом критерием оценки правомерности поведения субъектов соответствующих правоотношений - при отсутствии конкретных запретов в законодательстве - могут служить нормы, закрепляющие общие принципы гражданского права (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 18.01.2011 N 8-О-П).

Исходя из правовой позиции, отраженной в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

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

Недобросовестное поведение Должника, направленное на порчу своего имущества и на оспаривание торгов, а затем отказ от заявления, не может быть более выгодным для него, если бы торги не были признаны недействительными.

В случае принятия отказа Должника от своего заявления о признании торгов недействительными и сохранения существующего положения, конкурсная масса

увеличивается на сумму задатка в размере 6 966 800,00 руб. и у должника остается в собственности имущество, т.к. Договор купли-продажи от 12.05.2023 г. расторгнут по причине нарушения существенных условий договора купли-продажи, а именно: отсутствие оплаты в срок, установленный Договором купли-продажи.

На основании [пункта 2 статьи 449](#) Гражданского кодекса Российской Федерации признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных [статьей 167](#) данного Кодекса.

При этом требования третьего лица, заявляющего самостоятельные требования о признании торгов недействительными, являются бесперспективными и несостоятельными, т.к. до участника была доведена полная информация о предмете торгов, ему ничего не помешало принять в них участие.

На момент проведения торгов 10.05.2023 г. имущество находилось в нормальном состоянии, указанном в объявлении. Представители единственного участника торгов неоднократно в других процессах заявляли, что Должник не рассчитывал на то, что имущество может быть продано и узнав, что нашелся единственный покупатель после объявления результатов торгов принял меры по ухудшению состояния уже проданного имущества (разбору кровли), устно обещая испортить все имущество и внутри.

Из пояснений представителя Должника также следует, что так называемые «ремонтные работы» им проводились в двадцатых числах мая, т.е. после проведения торгов.

Заявленное ходатайство о назначении экспертизы с целью определения имели ли место по состоянию на 22.05.2023 г. ухудшения материального (технического) состояния и характеристик объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 66:41:0315004:110, 66:41:0315004:111, по сравнению с их техническим состоянием и характеристиками, указанными в объявлении о проведении торгов (лот № 2 сообщение 1036929 от 22.03.2023 г.) не имеет отношение к дате торгов – 10.05.2023 г. и приведет к необоснованному затягиванию рассмотрения спора.

В соответствии со [статьей 133](#) АПК РФ суд определяет фактические обстоятельства, подлежащие доказыванию, круг необходимых доказательств, подлежащих исследованию при судебном разбирательстве, нормы материального права, регулирующие правоотношения, а также состав лиц, чьи права и интересы могут быть затронуты судебным разбирательством и судебным актом.

Сам по себе факт неправильного избрания способа защиты истцом (в рассматриваемом случае вместо взыскания убытков заявлено о признании торгов недействительными) не может лишать его права на судебную защиту, гарантированного [статьей 47](#) Конституции Российской Федерации.

При вышеприведенных обстоятельствах у суда нет оснований для формального подхода к заявленным требованиям Вагнера Р.С.

Единственный интерес Вагнера Р.С. заключается только в возврате задатка, уплаченного в размере 6 966 800,00 руб.

Поэтом в данном случае не имеет значения, в каком качестве будут возвращены денежные средства добросовестному участнику торгов - либо в качестве последствий признания сделки недействительной, либо в качестве убытков, причиненных незаконными действиями должника.

Доводы сторон о том, что Вагнер Р.С. не отказался от договора значения в данном случае не имеет. Более того практика неоднозначна по вопросу о том, возвращают ли задаток единственному участнику несостоявшихся торгов, который отказался заключить договор купли-продажи имущества должника-банкрота (определения Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2021 N 301-ЭС21-21285, от 28.12.2020 N 310-ЭС20-20038, от 14.09.2023 г. N 305-ЭС22-23278(3)).

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу о том, что в случае признания торгов недействительными по заявлению Должника и применения последствий недействительности заключенной на таких торгах сделки права единственного участника Вагнера Р.С. будут восстановлены.

Руководствуясь ст. 49, 150, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Принять отказ Воробьева Д.Н. от заявления о разрешении разногласий. Производство по заявлению Воробьева Д.Н. о разрешении разногласий с Финансовым управляющим и кредитором относительно оценки имущества прекратить.

2. В принятии ходатайства Воробьева Д.Н. об отказе от заявления о признании торгов недействительными отказать.

3. Заявление Воробьева Д.Н. о признании торгов недействительными удовлетворить.

3.1. Признать недействительными торги в форме аукциона, проводившиеся 10.05.2023 года на сайте <http://utender.ru/> в сети «Интернет» в отношении имущества Должника в составе Лота № 2 (согласно сообщению на ЕФРСБ № 11036929 от 22.03.2023 года):

- Здание, назначение: жилой дом, общей площадью 410,2 кв. м., этажность: 2, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, 5 д. 1; кадастровый номер: 66:41:0315004:232;

- Земельный участок площадью 1861 +/- 30 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 1; кадастровый номер: 66:41:0315004:111, совместно с расположенным на данном земельном участке и на земельном участке кадастровый номер: 66:41:0315004:110 капитальным строением в виде гаража;

- Здание, назначение: жилой дом, общей площадью 196,8 кв. м., этажность: 1, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3; кадастровый номер: 66:41:0315004:233;

- Земельный участок площадью 1734 +/- 29 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3; кадастровый номер: 66:41:0315004:110, совместно с расположенным на данном земельном участке и на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0315004:111 капитальным

строением в виде гаража, а также совместно с расположенным на данном земельном участке капитальным строением в виде бани.

3.2. Признать недействительным договор купли-продажи, заключенный финансовым управляющим Тяпинской Еленой Николаевной по результатам несостоявшихся торгов (на основании протокола № 747519 от 10.05.2023 года по результатам проведения открытых торгов по лоту № 2) с единственным участником – Вагнером Романом Сергеевичем (ИНН 667210517875) в отношении имущества Должника Воробьева Дениса Николаевича.

4. В удовлетворении ходатайства Вагнера Романа Сергеевича о назначении судебной оценочной экспертизы отказать.

5. В удовлетворении заявления Вагнера Романа Сергеевича о признании торгов недействительными по основаниям, изложенным третьим лицом с самостоятельными требованиями, отказать.

6. Возвратить Вагнеру Роману Сергеевичу с депозитного счета Арбитражного суда Свердловской области денежные средства в сумме 65 000 руб., уплаченные по чек-ордеру от 26.09.2023 г. с назначением платежа «дело А60-44135/2021 за проведение судебной экспертизы».

7. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия. Жалоба на постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, принятое по результатам рассмотрения апелляционной жалобы на определение арбитражного суда первой инстанции, может быть подана в арбитражный суд кассационной инстанции в срок, не превышающий месяца со дня вступления в законную силу такого постановления.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru> или Арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>.

**Судья**

**В.В. Парамонова**