



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8 «а»
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

«15» сентября 2016 года

Дело № А53-12412/2012

резюмирующая часть определения объявлена 07 сентября 2016г.
полный текст определения изготовлен 15 сентября 2016г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Латышевой К.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Цюпа А.В., после перерыва помощником судьи Худавердян Г.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании жалобу победителя торгов Вдовиченко Сергея Юрьевича на действия (бездействия) конкурсного управляющего СПК «Гапкинский» Перекрест Ирины Юрьевны, предъявленной в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) сельскохозяйственного производственного кооператива «Гапкинский» (ИНН: 6116000917, ОГРН: 1026101122849, адрес: 347277, Ростовская область, Константиновский район, х. Гапкин, ул. Школьная, 22)

при участии:

от заявителя – представитель Ревякин М.Н. по доверенности;

от конкурсного управляющего – представители Фурсова М.В., Михальчич В.В. по доверенностям;

установил:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) сельскохозяйственного производственного кооператива «Гапкинский» в Арбитражный суд Ростовской области, поступило заявление Вдовиченко Сергея Юрьевича, в котором с учетом уточненных требований в порядке ст. 49 АПК РФ, заявитель просил признать действия Конкурсного управляющего СПК «Гапкинский» Перекрест Ирины Юрьевны по отказу Вдовиченко Сергею Юрьевичу в заключении договора купли-продажи 2/8 доли зем. уч. с КН 61:17:600008:1858, общая S=1030000 кв.м., адрес местонахождения: Ростовская обл., Константиновский р-н, СПК «Гапкинский», бригада 3, поле I, IV, V. незаконными.

Арбитражным судом объявлен перерыв до 07.09.2016г. до 17-00. Информация о перерыве размещена в сети Интернет. После окончания перерыва судебное заседание продолжено.

Представитель заявителя уточнил жалобу, просил суд признать действия конкурсного управляющего СПК «Гапкинский» Перекрест Ирины Юрьевны по отказу Вдовиченко Сергею Юрьевичу в заключении договора купли-продажи 2/8 доли зем. уч. с КН 61:17:600008:1858, общая S=1030000 кв.м., адрес местонахождения: Ростовская обл.,

Константиновский р-н, СПК «Гапкинский», бригада 3, поле I, IV, V. незаконными. Уточнения приняты судом.

Заявление мотивированно тем, что согласно данным из протокола о результатах торгов по лоту № 9 от 14.06.2016г. победителем торгов по реализации имущества в составе лота № 9 - зем. уч. с КН 61:17:600008:1858 на праве общей долевой собственности: 2/8, общая S=1030000 кв.м., адрес местонахождения: Ростовская обл., Константиновский р-н, СПК «Гапкинский», бригада 3, поле I, IV, V., признан Вдовиченко Сергей Юрьевич, с ценой предложения - 175 734 руб. 90 коп, ценовое предложение в размере 159 759 руб. 00 коп., занявшее второе место, поступило от Мишуренко Н.Н.

На обращение Вдовиченко С.Ю. к конкурсному управляющему о заключении договора купли-продажи доли земельного участка, конкурсный управляющий отказал в заключении договора, мотивировав свой отказ наличием преимущественного права покупки доли земельного участка Мишуренко Н.Н., поскольку последняя является долевым собственником земельного участка с кадастровым номером 61:17:600008:1858. На основании поступившего отказа, Вдовиченко С.Ю. обратился с жалобой в суд.

Против удовлетворения заявленных требований представитель конкурсного управляющего Перекрест И.Ю. возражала, указывая, что управляющий, дав правовую оценку сложившимся правоотношениям, и, руководствуясь Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», конкурсный управляющий пришла к выводу о необходимости заключения договора купли-продажи с Мишуренко Н.Н. ввиду того, что поскольку продаваемый земельный участок не был выделен в счет земельной доли, реализация такой доли должна происходить среди лиц, которые имеют право на приобретение такого имущества. Таким правом воспользовалась Мишуренко Н.Н., которая является сособственником спорного земельного участка общей долевой собственности, т.е. является лицом с преимущественным правом покупки. В связи с этим, конкурсный управляющий считает, что заключение договора купли-продажи доли спорного земельного участка с Вдовиченко С.Ю. будет являться ничтожной сделкой, т.к. земельный участок в счет земельной доли СПК «Гапкинский» не выделен и покупатель Вдовиченко С.Ю. не является участником долевой собственности на земельный участок.

Представитель заявителя поддержал заявленные требования.

Представители конкурсного управляющего в удовлетворении заявленных Вдовиченко С.Ю. просили отказать.

Представитель конкурсного управляющего заявил ходатайство об истребовании доказательств.

Представитель заявителя возражал против удовлетворения данных ходатайств. Ходатайства приняты к рассмотрению.

Исследовав и оценив представленные сторонами доказательства, а также проанализировав нормы материального права, суд считает, что заявленные требования являются законными и обоснованными и подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от «08» февраля 2013г. по делу № А53-12412/2012, СПК «Гапкинский» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена Перекрест И.Ю.

Руководствуясь Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества СПК «Гапкинский» от 06.06.2014г., по поручению конкурсного управляющего, организатором торгов ООО «Лига-Инвест» проведены торги в форме аукциона по реализации земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся на праве общей долевой собственности.

Согласно данным из протокола о результатах торгов по лоту № 9 от 14.06.2016г. победителем торгов по реализации имущества в составе лота № 9 - зем. уч. с КН 61:17:600008:1858 на праве общей долевой собственности: 2/8, общая S=1030000 кв.м.,

адрес местонахождения: Ростовская обл., Константиновский р-н, СПК «Гапкинский», бригада 3, поле I, IV, V., является Вдовиченко Сергей Юрьевич, с ценой предложения - 175 734 руб. 90 коп, ценовое предложение в размере 159 759 руб. 00 коп., занявшее второе место, поступило от Мишуренко Н.Н.

На обращение Вдовиченко С.Ю. к конкурсному управляющему о заключении договора купли-продажи доли земельного участка, конкурсный управляющий в своем уведомлении от 21.06.2016г. отказала в заключение договора, ссылаясь на отсутствие у победителя торгов Вдовиченко С.Ю. права заключения такого договора, поскольку последний не является участником долевой собственности отчуждаемого на торгах земельного участка.

На основании этого, конкурсный управляющий в адрес Мишуренко Н.Н. направила проект договора купли-продажи № 04 (лот № 9) с указанием цены, сложившейся на торгах в форме аукциона по реализации имущества СПК «Гапкинский» в размере - 175 734,90 рублей.

Позднее, на основании договора купли-продажи доли земельного участка от 30.06.2016г. Мишуренко Н.Н. приобрела спорный земельный участок, который впоследствии продала Донецкову Ю.А., что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из ЕГРП.

В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» - к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Пункт 1 ст. 250 ГК РФ устанавливает, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Исходя из содержания ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и с учетом того, что количество участников долевой собственности на спорный земельный участок превышает пять – правила ГК РФ применяются с учетом статей 12, 13 и 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Дав правовую оценку статьям 12, 13 и 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», суд пришел к выводу, что содержащиеся в них нормы права не содержат специального правила, регламентирующего реализацию доли земельного участка сельскохозяйственного назначения с публичных торгов, поскольку направлены на правовое регулирование продажи доли в имуществе исключительно в добровольном порядке. Реализация же доли в настоящем споре произведена в рамках дела о банкротстве, при отсутствии такого квалифицирующего признака, как добровольное намерение продавца по отчуждению принадлежащего ему имущества.

На основании этого, применению подлежат правила, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации, что согласуется с Определением Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2011 г. № 569-О-О в котором указано, что при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности не наделяются правом преимущественной покупки этой доли. Такое регулирование соответствует правовой природе публичных торгов, предполагающей предоставление их участникам равных возможностей в приобретении имущества или прав. При этом положения статьи 250 ГК Российской Федерации, а также иные нормы данного Кодекса не препятствуют участнику общей долевой собственности,

заинтересованному в приобретении принадлежащей должнику доли общей собственности, участвовать в публичных торгах на общих основаниях.

Таким образом, суд пришел к выводу, что своим правом участия в торгах и приобретения доли земельного участка Мишуренко Н.Н. воспользовалась, предложив цену равную начальной цене лота - 159 759,00 руб., на основании этого заняв второе место.

Кроме того, отказав в требованиях Вдовиченко С.Ю. о заключении договора купли-продажи, нарушен п. 4 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» согласно которому, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество, а также п. 6 ст. 448 ГК РФ в силу которого протокол о результатах торгов имеет силу договора.

Результаты торгов конкурсным управляющим оспорены не были. Мишуренко Н.Н., с которой заключен договор конкурсным управляющим, победителем торгов не признавалась.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность ограничения права победителя торгов на заключение договора. Реализация преимущественного права возможна либо вне процедуры проведения торгов, либо во время торгов при определении их победителя с учетом преимущественного права.

Судом также дана правовая оценка Положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества СПК «Гапкинский» от 06.06.2014г. в котором абз.1 главы 2 прямо предусмотрено, что имущество должника подлежит реализации в форме аукциона открытого по составу участников. Специального правила, исключающего действия общих норм гражданского законодательства о порядке проведения торгов, и предоставляющего участнику долевой собственности преимущества перед победителем торгов в виде возможности заключить договор на приобретение предмета торгов по той же цене, которая предложена победителем, в действующем Положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества СПК «Гапкинский» не предусмотрено.

Вследствие этого заключение договора с Мишуренко Н.Н. возможно только в том случае, если результаты проведенных торгов, при наличии для этого оснований, были бы признаны недействительными, после проведения новых торгов и признания Мишуренко Н.Н. их победителем. При этом, торги ни конкурсным управляющим, ни Мишуренко Н.Н. не оспаривались.

Основываясь на материалах дела, суд пришел к выводу, что в рассматриваемом споре подлежат применению общие правила ст. 250 ГК РФ, согласно которых при реализации доли имущества с публичных торгов соблюдение преимущественного правапокупки земельной доли не требуется.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым удовлетворить заявленные требования Вдовиченко С.Ю.

В силу ст. 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лицо, участвующее в деле и не имеющее возможности самостоятельно получить необходимое доказательство от лица, у которого оно находится, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об истребовании данного доказательства. В ходатайстве должно быть обозначено доказательство, указано, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены этим доказательством, указаны причины, препятствующие получению доказательства, и место его нахождения.

В удовлетворении ходатайств конкурсного управляющего об истребовании доказательств надлежит отказать, поскольку суду не представлено доказательств обращения к нотариусу Константиновского нотариального округа Ростовской области, в Константиновский отдел Росреестра с требованием предоставить необходимую

документацию и полученный от указанных лиц отказ в предоставлении такой документации.

Кроме того, в связи с тем, что при обжаловании действий конкурсного управляющего государственная пошлина не оплачивается, 6 000 руб. госпошлины подлежит возврату заявителю из федерального бюджета.

Заявитель вправе обратиться в суд с заявлением о возмещении понесенных расходов по настоящему обособленному спору.

Руководствуясь статьей 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

В удовлетворении ходатайства об истребовании доказательств – отказать.

Признать незаконными действия конкурсного управляющего СПК «Гапкинский» Перекрест Ирины Юрьевны, выразившиеся в отказе Вдовиченко Сергею Юрьевичу по заключению договора купли-продажи 2/8 доли земельного участка с КН 61:17:600008:1858, общей площадью 1030000 кв.м., адрес местонахождения: Ростовская обл., Константиновский р-н, СПК «Гапкинский», бригада 3, поле I, IV, V.

Возвратить Вдовиченко Сергею Юрьевичу из Федерального бюджета 6000 руб. госпошлины, уплаченной по квитанции № 4931 от 02.07.2016г.

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки, предусмотренные статьями 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 61 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ.

Судья

К.В. Латышева