



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Красноармейский проспект, 5, г.Тула, 300041

Тел./Факс (4872) 250-800; E-mail: [info@tula.arbitr.ru](mailto:info@tula.arbitr.ru); <http://www.tula.arbitr.ru>

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Тула

Дело №А68-9812-12/16

резольютивная часть оглашена «08» февраля 2018 года

полный текст изготовлен «12» февраля 2018 года

Арбитражный суд Тульской области в составе судьи Воронцова И.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем Фоминой Я.Ю., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Шаеховой А.Н. Семина И.В.

об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника

по делу по заявлению ООО «ЭнергоГазИнвест-Тула»

к Шаеховой А.Н.

о признании несостоятельным (банкротом),

при участии в заседании:

от ФНС России: Беляева Д.В.– представитель по дов.,

#### **УСТАНОВИЛ:**

ООО «ЭнергоГазИнвест-Тула» обратилось в суд с заявлением о признании Шаеховой А.Н. несостоятельным (банкротом).

Определением арбитражного суда от 08.12.2016 заявление о признании Шаеховой А.Н. несостоятельным (банкротом) принято к производству.

Решением арбитражного суда от 01.06.2017 Шаехова Алла Николаевна ИНН 711400021700 признана несостоятельным (банкротом). В отношении Шаеховой Аллы Николаевны открыта процедура, применяемая в деле о банкротстве – реализация имущества гражданина сроком до 01.12.2017. Финансовым управляющим должника утвержден Семин Илья Васильевич.

Финансовый управляющий Шаеховой А.Н. Семин И.В. обратился в суд с заявлением об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Финансовый управляющий заявил ходатайство об уточнении заявления (дополнение к ходатайству от 04.12.2017), которое судом принято к рассмотрению в порядке ст. 49 АПК РФ.

Рассмотрев ходатайство конкурсного управляющего, материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание суд полагает представленный управляющим Порядок подлежащим утверждению.

Согласно статье 32 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносятся определение.

В материалы дела представлен отчет об оценке имущества должника.

В ходе инвентаризации имущества должника, выявлено следующее имущество: Имущественный комплекс, расположенный по адресу: Тульская обл., г. Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, в составе следующего имущества:

1.1. Земельный участок площадью 1821 кв.м, кад.№71:26:060111:122, виды разрешенного использования - земли населенных пунктов, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права - собственность;

1.2. Нежилое здание (столовая №8) площадью 444,9 кв.м, кад.№71:26:060111:367, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права -собственность;

1.3. Нежилое здание (склад, холодильник) площадью 79,9 кв.м, кад.№71:26:060111:777, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права - собственность;

1.4. Нежилое здание (склад) площадью 73,4 кв.м, кад.№71:26:060111:540, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права – собственность;

1.5 Нежилое здание (склад) площадью 73,4 кв.м, кад.№71:26:060111:540, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права - собственность;

1.6. Нежилое здание (гараж) площадью 30,3 кв.м, кад.№71:26:060111:539, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права - собственность;

1.7. Нежилое здание (склад) площадью 29,4 кв.м, кад.№71:26:060111:545, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права - собственность;

1.8. Нежилое здание (склад) площадью 20,8 кв.м, кад.№71:26:060111:547, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права - собственность;

1.9. Нежилое здание (холодильник) площадью 8,4 кв.м, кад.№71:26:060111:542, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.11, вид права - собственность;

1.10. Нежилое здание (эл.щитовая) площадью 4,2 кв.м, кад.№71:26:060111:541, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Северо-Задонск, ул.Вахрушева д.П, вид права - собственность.;

Нежилое помещение площадью 304,8 кв.м (пом.1-7), кад.№71:26:020105:388, адрес Тульская обл., г.Донской, мкр.Центральный, ул.Новая д.21, вид права – собственность.

Согласно представленным конкурсным управляющим Положению форма торгов:

- конкурс, открытый по составу участников с открытой формой предложения цены;
- торги в форме публичного предложения, открытые по составу участников и открытой форме предложения цены.
- Организатором торгов выступает конкурсный управляющий;
- к реализации предлагается имущество, сформированное в 2 лота.
- сообщение о торгах, размещается в газете «Коммерсантъ», на сайте официального издания в сети «Интернет»;

- размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 5 % от начальной цены продажи имущества должника.

В соответствии с п. 1 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи >: имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 названного Закона.

Согласно п. 3 указанной статьи имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

К реализации предлагается имущественный комплекс (10 объектов недвижимости), рыночной стоимостью 7 828 651,78 руб.

Финансовый управляющий предлагает реализовать имущество должника в форме конкурса.

В соответствии с п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном названным Законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с Законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с частью 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее Назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Продажа имущественного комплекса, (принадлежащего на правах собственности Шаеховой А.Н., рыночной стоимостью 7 828 651,78 руб., на торгах в форме конкурса является не целесообразным, так как торги в форме аукциона являются более «прозрачными» для определения победителя торгов.

Согласно предложенному финансовым управляющим порядку продажи в случае признания повторных торгов по продаже имущества должника несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, имущество подлежит продаже посредством публичного предложения. Снижение начальной цены продажи составляет 10% от начальной цены продажи на повторных торгах а снижается каждые 5 рабочих дней с даты начала приема заявок, цена отсечения составляет 20% от начальной цены продажи имущества на повторных торгах (то есть для лота №1 - 374 383,58 руб., для лота №2 - 893 858,00 руб.). Установление срока снижения цены 5 рабочих дней приведет к затягиванию процедуры банкротства.

Установление цены отсечения в размере 20% от начальной цены продажи имущества на повторных торгах (то есть для лота №1 - 374 383,58 руб., для лота №2 - 893 858,00 руб.) является заниженной, что не соответствует целям процедуры банкротства и препятствует получению максимальной возможности удовлетворения требований кредиторов, установленных в реестр требований Шаеховой А.Н. Необходимо установить начальную продажную цену имущества на торгах в форме публичного предложения, равную продажной цене на повторных торгах, то есть для лота № 1 - 2 079 908,80 руб., для лота № 2 - 4 965 877,80 рублей.

Срок снижения цены - 5 календарных дней. Процент снижения цены - 5%. Количество периодов снижения - 12.

Цена отсечения - 45% от начальной стоимости имущества, установленной на торгах в форме публичного предложения (то есть для лота № 1 - 935 958,96 руб., для лота № 2 - 2 234 645,01 руб.).

Также в представленном порядке продажи отсутствуют сроки, в течение которых финансовый управляющий приступает к торгам после утверждения порядка продажи. Предложить дополнить порядок продажи пунктом 2.6 «Финансовый управляющий приступает к реализации имущества должника в течение 14 дней со дня вступления в законную силу определения об утверждении порядка продажи».

Согласно представленному Положению арбитражный управляющий не прописывает наименование электронной площадки на которой будут проводиться торги.

В соответствии с абзацем 6 пункта 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право привлекать для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника, если иное не установлено Законом о

банкротстве, стандартами и правилами профессиональной деятельности или соглашением арбитражного управляющего с кредиторами.

Привлекаемые арбитражным управляющим в соответствии с Законом о банкротстве для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве за счет средств должника профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий деятельность по ведению реестра владельцев ценных бумаг, аудиторская организация (аудитор), оценщик, 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 (абзац 9 пункта 1 ст. 20.3 Закона о банкротстве).

Имеющая в регионе судебная практика показывает, что решение об утверждении порядка продажи имущества может быть признано недействительным, в случае если ЭТП не имеет аккредитации при СРО, членом которой является конкурсный управляющий (например, определение Арбитражного суда Тульской области по делу А68-7221/2010 от 20.12.2016).

Продажа имущества должника осуществляется, на основании и в порядке установленном п. 4 и 5 ст. 139 Закона о банкротстве, т.е. посредством продажи имущества путем публичного предложения, на понижение начальной продажной цены, лицу первому изъявившему желание на приобретение имущества по цене не ниже начальной установленной на соответствующем этапе.

Уведомление о торгах осуществляется организатором торгов путем опубликования соответствующего сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Публикация сообщения о торгах должна быть осуществлена не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав конкурсной массы должника и распределяются в порядке, установленном ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре 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, финансовом управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгового конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

Согласно пункту 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Цель процедуры - реализация имущества должника в возможно короткие сроки, обязанность арбитражного управляющего действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Общие правила п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее (п. 40 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан").

Учитывая приведенные разъяснения, в данном случае, необходимость согласования порядка продажи имущества с собранием кредиторов отсутствует.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества на торгах имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а так же если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Положение в редакции финансового управляющего соответствует положениям Закона о банкротстве.

Учитывая изложенное, представленный финансовым управляющим Порядок в подлежит утверждению с учётом дополнений, представленных ФНС России.

Руководствуясь статьями 156, 159, 184 - 188, 223 АПК РФ, статьями 32, 60, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Шаеховой А.Н., в редакции проекта, предложенного финансовым управляющим.

Дополнить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Шаеховой А.Н., в редакции проекта, предложенного финансовым управляющим, следующим условием:

Внести изменения в п. 2.3: Форма торгов: аукцион.

Установить начальную продажную цену имущества на торгах в форме публичного предложения для лота № 1 – 2 079 908, 80 руб., для лота № 2 – 4 965 877, 80 руб.

Установить срок снижения цены – 5 календарных дней, процент снижения цены – 5%, количество периодов снижения – 12, цену отсечения – 45 % от начальной стоимости имущества, установленной на торгах в форме публичного предложения (то есть для лота № 1 – 935 958, 96 руб., для лота № 2 – 2 234 645, 01 руб.)

П. 2.10 «Финансовый управляющий приступает к реализации имущества должника в течение 14 дней со дня вступления в законную силу определения арбитражного суда Тульской области по делу № А68-9812/2016 об утверждении настоящего Положения».

Изложить определение «Оператор электронной площадки» в разделе 1 Положения в следующей редакции «Оператор электронной торговой площадки – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), обеспечивающее функционирование электронной площадки для проведения торгов и имеющее соответствующую действующую аккредитацию саморегулируемой организации членом которой является финансовый управляющий – НП «СОАУ «Меркурий» (125047, г. Москва, ул. 4 – я Тверская – Ямская, д. 2/11, стр. 2)».

Определение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

И.Ю. Воронцов