



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: [info@rostov.arbitr.ru](mailto:info@rostov.arbitr.ru)

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях продажи имущества  
гражданина

г. Ростов-на-Дону

04 июня 2019 года

Дело № А53-1162/17

Резолютивная часть определения объявлена 28 мая 2019 года

Полный текст определения изготовлен 04 июня 2019 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе:  
судьи Щербаковой И.Л.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Коваленко Ю.О.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего  
Мацыниной Яны Олеговны  
об утверждении положения о реализации имущества и установлении начальной  
продажной цены имущества,  
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Лагунова Владимира Андреевича (ИНН  
615001091404; СНИЛС 054-122-381 17; 20.11.1946 года рождения; уроженца с. 3-й  
Госконзавод Куединского района Пермской области; место жительства: Ростовская  
область, г. Новочеркасск, ул. Александровская, 119Л)  
при участии:

от финансового управляющего: Мацынина Я.О.

от должника: не явился

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Лагунова Владимира Андреевича рассматривается заявление финансового управляющего Мацыниной Яны Олеговны об утверждении положения о реализации имущества и установлении начальной продажной цены имущества.

Финансовый управляющий в судебном заседании поддержал заявление в полном объеме; представлены дополнительные документы к материалам дела.

Посредством сервиса подачи документов «Мой Арбитр» от кредитора АКИБ «Образование» (АО) поступили письменные объяснения, которые приобщены к материалам дела.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет.

Заявление рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 17.07.2017 Лагунов Владимир Андреевич признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Мацынина Яна Олеговна.

Сведения о введении процедуры реализации имущества опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 137 от 29.07.2017.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 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.

В обоснование заявленных требований финансовый управляющий указывает, что в адрес финансового управляющего от залогового кредитора АКИБ «Образование» поступило Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Лагунова В.А., являющегося предметом залога с сопроводительным письмом от 08.02.2019 №04/19-О.

Пунктом 3.2 указанного Положения определено, что в случае обнаружения финансовым управляющим обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящий порядок продажи имущества, финансовый управляющий предоставляет соответствующие предложения об изменениях/дополнениях порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Финансовым управляющим на основе полученных обновленных сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества проведена оценка рыночной стоимости залогового имущества (недвижимого) Лагунова В.А.

Согласно решения финансового управляющего, стоимость залогового имущества (Жилой дом и земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Александровская, 119 Л) составила 16 940 000 руб.

Финансовым управляющим подготовлены и направлены в адрес АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО) предложения финансового управляющего об изменениях/дополнениях порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

В связи с неполучением от АКИБ «Образование» положительного ответа на предложения финансового управляющего об изменениях/дополнениях порядка, сроков и условий продажи имущества должника, финансовым управляющим подготовлено заявление о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина.

В связи с изложенным, финансовый управляющий предлагает внести ряд дополнений/изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Лагунова В.А., являющегося предметом залога, а именно:

1. В связи с присвоением 19.11.2008 нового кадастрового номера жилому дому, уточнить наименование лота, изложить в Приложении №1 состав лота в следующей редакции:

- «Жилой дом, площадь 414,4 кв.м., кадастровый номер 61:55:0011704:149 и земельный участок, площадь 782 кв.м., кадастровый номер 61:55:0011704:7, для строительства индивидуального жилого дома, находящиеся по адресу: Россия, Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Александровская, 119Л.»

2. В связи с увеличением кадастровой стоимости недвижимого имущества, установить рыночную стоимость и начальную цену продаваемого имущества в

соответствии с заключением финансового управляющего об оценке от 11.03.2019г. в размере 16 940 000 (шестнадцать миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей.

3. В п.2.2. Положения АКИБ «Образование» определяет привлечь для организации торгов на договорной основе организатора торгов специализированную организацию АО «Российский аукционный дом». Стоимость услуг АО «Российский аукционный дом» как организатора торгов является крайне высокой, составляет 3% от реализации имущества.

Финансовый управляющий полагает, что привлечение данного специалиста повлечет за собой необоснованное расходование денежных средств из конкурсной массы, как следствие - убытки должнику, кредиторам, супругу должника.

Стоимость услуг АО «Российский аукционный дом» как организатора торгов является крайне высокой (составляет 3% от реализации имущества), повлечет за собой необоснованное расходование конкурсной массы, прошу функции по организации и проведению торгов возложить на финансового управляющего, изложить п.2.2 Положения в следующей редакции:

- «Организатором торгов выступает финансовый управляющий»

4. Пункты Положения 2.3 и 2.16 некорректно определяют форму проведения торгов и противоречат друг другу. В соответствии с п.5 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», продажа имущества осуществляется путем проведения аукциона в случае, если в отношении этого имущества покупатель не должен выполнять какие-либо условия. В связи с чем, предлагаем уточнить данные пункты следующим образом:

- абзац 1 пункта 2.3: «Реализация Имущества Должника осуществляется путем торгов (в виде аукциона с открытой формой участия и с открытой формой предложения о цене), проводимых в электронной форме.»

- в п. 2.16 слова «Конкурс» заменить на «Аукцион».

5. пунктом 2.8 Положения установлена обязанность организатора торгов публиковать извещение о проведении торгов в официальном издании, определяемом в соответствии со ст.28 ФЗ о банкротстве («Коммерсантъ»), а также в печатном органе по месту нахождения должника. Действующее законодательство о банкротстве физических лиц не предусматривает при проведении торгов по продаже имущества физических лиц опубликование сведений в печатных органах, публикации о проведении торгов осуществляются только на сайте ЕФРСБ. Публикации о проведении и результатах торгов в печатных органах влекут дополнительные необоснованные и противоречащие законодательству расходы из конкурсной массы, в связи с чем, предлагаем следующую редакцию п.2.8:

- «2.8. Извещение о проведении торгов (далее по тексту - Извещение) должно быть опубликовано Организатором торгов на электронном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее по тексту – ЕФРСБ) не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения.»

6. В пункте 2.11 указан перечень документов, прилагаемых к заявке. Вместе с тем, п.11. ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» запрещает требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей. При проведении электронных торгов предоставление участникам торгов документов, изложенных в п.2.11 не предусмотрено, в связи с чем, предлагаем следующую редакцию п.2.11:

- «2.11. К заявке на участие в торгах должны прилагаться следующие документы: согласно п.11 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».»

В процессе рассмотрения заявления арбитражным судом установлено, что согласно представленным АКИБ «Образование» письменным объяснениям разногласия между залоговым кредитором и финансовым управляющим сводятся к определению

организатора торгов и определению идентификационных признаков состава лота «жилой дом».

В силу пункта 4 статьи 213.26 Закона о 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.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

В силу пункта 9 статьи 213.9 Закона о банкротстве финансовый управляющий обязан принимать меры по выявлению имущества гражданина и обеспечению сохранности этого имущества.

При разрешении спора суд исходит из того, что организатором торгов может выступать как управляющий, так и специализированная организация; залоговый кредитор в силу своего статуса, имеющий право на преимущественное удовлетворение требований за счет предмета залога, имеет приоритет при выборе как организатора торгов, так и оператора электронной площадки.

При этом на основании пункта 5 статьи 213.5 и пункта 6 статьи 213.9 Закона о банкротстве привлечение такой организации возможно за счет имущества должника только на основании определения суда, которое выносится судом на основании соответствующего заявления финансового управляющего, а за счет имущества кредитора - только при внесении им денег в депозит суда.

Как следует из материалов дела, залоговый кредитор не обосновал необходимость привлечения лица для организации торгов, имея в виду состав подлежащего реализации имущества должника; не доказал, что без привлечения указанного лица невозможно достижение предусмотренных законом целей процедуры банкротства.

Кредиторы и должник не дали согласие на оплату услуг привлеченного лица за счет их средств.

Суд полагает, что финансовый управляющий обладает необходимыми знаниями для проведения торгов, поэтому законных и фактических оснований для привлечения организатора торгов не имеется.

Абзацем 7 пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве предусмотрено, что порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Залоговый кредитор не доказал, что организация торгов специализированной организацией каким-либо образом повлияет на возможность получения максимальной цены от продажи залогового имущества должника либо на доступ к торгам и будет способствовать максимальному удовлетворению требований кредиторов.

Доказательства необходимости нести дополнительные расходы за счет конкурсной массы по оплате услуг привлекаемого организатора торгов конкурсным кредитором в материалы дела не представлены.

Принимая во внимание, что в силу положений Закона о банкротстве в качестве организатора торгов может выступать арбитражный управляющий, арбитражный

управляющий должен действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества, учитывая цель процедуры реализации имущества гражданина, а также объем работы по организации торгов, суд пришел к выводу о необоснованности привлечения в качестве организатора торгов специализированной организации.

Кроме того, суд полагает, что наименование Лота должно быть в соответствии с кадастровым номером.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым утвердить положение о порядке реализации залогового имущества в редакции, предложенной Банком, при этом уточнить наименование лота в редакции финансового управляющего и установить организатором торгов финансового управляющего.

Руководствуясь статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации залогового имущества Лагунова Владимира Андреевича, в редакции, предложенной залоговым кредитором с учетом изменений внесенных финансовым управляющим.

Установить начальную цену продажи имущества в размере 16 940 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения через арбитражный суд, принявший определение.

Судья

И.Л. Щербакова