



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Челябинск
18 октября 2023 года

Дело № А76-2282/2023

Резолютивная часть определения принята 11 октября 2023 года.
Полный текст определения изготовлен 18 октября 2023 года.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Горлатых И.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Сафаргалиной А.С., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Черных Анастасии Владимировны об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника в рамках дела о банкротстве гражданки Фокиной Натальи Михайловны, 06.05.1971 года рождения, уроженки п. Углицкий Чесменского района Челябинской области, СНИЛС 02271793946, ИНН 744300152408, зарегистрированной по адресу: Челябинская область, Чесменский район, п. Углицкий, ул. Новая, д. 17, кв. 1,

установил:

Должник Фокина Наталья Михайловна (далее – должник, Фокина Н.М.) 26.01.2023 (вх. от 30.01.2023) обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании ее несостоятельным (банкротом).

Определением от 07.03.2023 заявление принято к производству арбитражного суда.

Решением от 11.04.2023 в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Черных Анастасия Владимировна, член Ассоциации СОАУ «Меркурий» (адрес для направления корреспонденции: 454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9578).

Информационное сообщение о введении в отношении гражданина процедуры реализации опубликовано в газете «Коммерсантъ» 22.04.2023.

02.08.2023 финансовый управляющий Черных Анастасия Владимировна обратилась с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Определением от 08.08.2023 заявление принято к рассмотрению.

Лица, участвующие в деле, о начавшемся арбитражном процессе извещены в соответствии с частью 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Ранее, от кредитора ПАО Сбербанк поступили возражения относительно представленного порядка, фактически кредитор просит разрешить разногласия между финансовым управляющим и кредитором.

Ранее, в судебном заседании представитель финансового управляющего поддержал заявление в полном объеме, а также представил письменные возражения на заявление кредитора о разрешении разногласий.

При рассмотрении заявления установлены следующие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения спора.

В ходе процедуры реализации имущества должника финансовым управляющим выявлено имущество должника: земельный участок: адрес: Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Чесменский, сельское поселение Углицкое, поселок Углицкий, улица Советская, земельный участок 14, общая площадь: 1700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:24:0604001:945.

Согласно оценке стоимости имущества определенной финансовым управляющим, стоимость доли составляет 271 728 руб. 00 коп.

Исполняя обязанности, возложенные на финансового управляющего Законом о банкротстве, подготовив положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника, Черных А.В. обратилась с настоящим ходатайством в суд.

В ходе рассмотрения заявления кредитор ПАО Сбербанк заявил возражения в части:

- установления цены в размере 443 000 руб. 00 коп.;
- установления минимально допустимой цены (цена отсечения) продажи имущества должника в размере 45% от рыночной стоимости имущества;
- установления величины снижения начальной цены продажи имущества должника на этапе публичного предложения 10%.

В связи с чем, суд фактически рассматривает поданное заявление как разногласия кредитора и финансового управляющего.

Исследовав и оценив представленные доказательства, доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В силу пункта 1 статьи 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

Согласно пункту 3 статьи 139 Закон о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного закона, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

В соответствии с пунктом 1 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.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Из материалов дела следует, что в ходе процедуры реализации имущества должника финансовым управляющим выявлено имущество должника:

- земельный участок: адрес: Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Чесменский, сельское поселение Углицкое, поселок Углицкий, улица Советская, земельный участок 14, общая площадь: 1700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:24:0604001:945.

Финансовым управляющим проведена оценка указанного имущества. Начальная стоимость земельного участка составила 271 728 руб. 00 коп.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения заявления от кредитора ПАО Сбербанк 08.09.2023, 09.10.2023 поступили возражения, согласно которым кредитор возражает против утверждения положения в части правил продажи имущества (документ в системе Мой арбитраж от 08.09.2023, 09.10.2023).

Так, по мнению кредитора, необходимо установить:

- цену имущества в размере 443 000 руб. 00 коп.;
- минимально допустимую цену (цена отсечения) продажи имущества должника в размере 45% от рыночной стоимости имущества;
- величину снижения начальной цены продажи имущества должника на этапе публичного предложения 10%.

27.09.2023 от финансового управляющего Черных А.В. поступили возражения на отзыв, согласно которым предложенная кредитором редакция будет фактически направлена на неопределенность относительно дальнейших действий по продаже имущества.

Оценив представленные по обособленному спору доказательства в совокупности и взаимосвязи по правилам статьи 71 АПК РФ, суд полагает, что между финансовым управляющим Черных А.В. и ПАО Сбербанк фактически возникли разногласия по вопросу утверждения положения о порядке продажи имущества должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, рассматриваются арбитражным судом.

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

В силу статей 2, 129, 139 Закона о банкротстве основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

В случае наличия между конкурсным управляющим и собранием кредиторов (комитетом кредиторов) разногласий по вопросу согласования порядка продажи имущества должника, данные разногласия разрешаются в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 139 настоящего Федерального закона.

Пунктом 2 статьи 139 Закона о банкротстве определено, что в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Так, особенность публичного предложения как формы реализации имущества должника состоит в том, что снижение цены происходит пошагово (поэтапно) до тех пор, пока кто-либо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

При этом Законом о банкротстве не предусмотрена обязательность установления минимальной цены реализации (цены отсечения) имущества должника путем публичного предложения; при определении этого показателя необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности.

Цель продажи имущества должника путем публичного предложения состоит в реализации имущества путем систематического снижения цены. Таким образом, продажа посредством публичного предложения обеспечивает реализацию имущества должника по цене, соответствующей спросу.

Судом проанализированы условия положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, представленного финансовым управляющим Черных А.В. и предложения кредитора ПАО Сбербанк.

Так, 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.

Суд, оценив представленные доводы сторон относительно начальной цены реализации имущества должника, полагает, что цена, предложенная кредитором, более выгодна для должника и направлена на максимальное пополнение конкурсной массы.

При этом суд отмечает, что в любом случае реальную рыночную стоимость имущества определит рынок и потенциальные, а также реальные покупатели.

Далее, кредитор ПАО "Сбербанк России" просил внести изменения в Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, установив цену отсечения продажи имущества должника в размере 45% от рыночной стоимости имущества.

Закон о банкротстве не предусматривает указание на минимальную цену отсечения, между тем основным критерием эффективной реализации имущества является его "ликвидность актива" - свойство

быть проданным по цене близкой рыночной. На практике проведения торгов путем публичного предложения наиболее активными периодами являются последний и предпоследний период торгов. Исходя из предположений, обусловленных логическими действиями потенциальных покупателей, можно сделать вывод, что покупатель будет стремиться приобрести имущество по более низкой цене, что в свою очередь не приведет к максимальному пополнению конкурсной массы.

Фактическая стоимость реализации имущества определится соотношением спроса и предложения, а не фиксированием предельного размера снижения цены.

Цена отсечения применяется только при отсутствии желающих приобрести имущество по иной цене, что свидетельствует об отсутствии спроса со стороны покупателей и о не ликвидности продаваемого имущества. В этом случае реализация имущества по минимальной цене не может быть признана нарушающей права кредитора или иных лиц, участвующих в деле о несостоятельности (банкротстве).

В данном случае, суд полагает, что установление цены отсечения на уровне 45% будет способствовать получению прибыли от реализации имущества должника и отвечает интересам кредиторов.

Далее, кредитор ПАО "Сбербанк России" просил внести изменения в Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, установив величину снижения начальной цены продажи имущества должника на этапе публичного предложения 10% процентов, в то время как финансовым управляющим предложено – 15%.

После того, как не состоялись первоначальные и повторные торги, на стадии публичного предложения (пункт 4 статьи 139 Закона о банкротстве) снижение цены происходит поэтапно (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее (определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.06.2016 № 308-ЭС14-9028).

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду с иными сведениями указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена (абзац второй пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве).

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения (абзац четвертый пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве).

Задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить наиболее лучшие условия за продаваемое имущество, что, в конечном счете, подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры: получение наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами. Поэтому шаг снижения начальной цены, периодичность такого снижения, промежуток времени для подачи заявок и другие условия торгов должны определяться организатором исходя из наибольшего благоприятствования конкуренции для выявления максимально возможной цены соответствующего лота в конкретной ситуации.

При этом снижение цены реализации на стадии публичного предложения может быть вызвано лишь отсутствием спроса на имущество несостоятельного должника по текущей цене публичного предложения (отсутствием заявок на участие в торгах). Само снижение цены происходит поэтапно (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

В данном случае, суд полагает, что предложенное кредитором ПАО Сбербанк изменение в порядок реализации имущества в части установления величины снижения начальной цены продажи имущества должника на этапе публичного предложения 10%, не противоречат нормам Закона о банкротстве, отвечают целям защиты прав конкурсных кредиторов, будет способствовать получению прибыли от реализации имущества должника.

Принимая во внимание цели процедуры реализации имущества гражданина и фактические обстоятельства дела, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также учитывая недопустимость затягивания процедуры банкротства и увеличения

судебных расходов на ее проведение, суд считает возможным утвердить Положение в редакции финансового управляющего с учетом изменений, предложенных кредитором ПАО Сбербанк.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 223, 184 и 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия между финансовым управляющим Черных Анастасией Владимировной и кредитором ПАО Сбербанк.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Фокиной Натальи Михайловны, в представленной редакции финансового управляющего, при этом утвердить:

- начальную цену земельного участка: адрес: Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Чесменский, сельское поселение Углицкое, поселок Углицкий, улица Советская, земельный участок 14, общая площадь: 1700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:24:0604001:945 в размере 443 000 руб. 00 коп.;

- минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 45% от рыночной стоимости имущества;

- величину снижения начальной цены продажи имущества должника на этапе публичного предложения 10%.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано не позднее чем через четырнадцать дней со дня его принятия в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

подпись

И.А. Горлатых