



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
13 ноября 2023 года

Дело № А56-63284/2016/утв.полож

Резолютивная часть определения объявлена 19 октября 2023 года. Полный текст определения изготовлен 13 ноября 2023 года.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Голоузова О.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Клышниковой Ю.С., рассмотрев в судебном заседании ходатайство финансового управляющего Федорова Ю.В. об утверждении Положения о порядке реализации имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Зобина Олега Юрьевича (дата рождения: 07.12.1964г., место рождения: г.Тюмень; СНИЛС 044-720-265-34; ИНН100108582999; адрес регистрации: г.Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.64, кв.147)

при участии

от заявителя: финансовый управляющий Федоров Ю.В. – по паспорту,
от должника: представитель Раковская О.А. по доверенности от 11.03.2022,
от иных лиц: не явились, извещены

у с т а н о в и л :

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.01.2017 гражданин Зобин Олег Юрьевич признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утвержден Кекин Андрей Алексеевич.

Публикация сведений о введении в отношении должника процедуры реализации имущества размещена в газете «Коммерсантъ» от 04.02.2017 №21

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.04.2018 Кекин Андрей Алексеевич отстранен от исполнения обязанностей финансового управляющего гражданина Зобина О.Ю.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.05.2018 новым финансовым управляющим гражданина Зобина О.Ю. утвержден Федоров Юрий Владимирович, член Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина Зобина Олега Юрьевича в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области обратился финансовый управляющий Федоров Ю.В. с заявлением об утверждении положения о порядке реализации имущества гражданина и установлении начальной цены продажи имущества Должника.

Определением от 02.08.2023 суд выделил в отдельное производство требование финансового управляющего имуществом должника Зобина Олега Юрьевича об утверждении положения о порядке реализации имущества гражданина и об установлении его начальной цены продажи в части движимого имущества:

- автомобиль LAND ROVER DEFENDER, 2008 года выпуска, VIN SALLDVBS89A770971, цвет: серебристый, ПТС 77 УВ №052323;
- прицеп для перевозки автомобилей МЗСА 852111, 2013 года выпуска, идентификационный номер Х43852111D0030449, цвет серый, ПТС 77 НС №147985;
- прицеп МЗСА 817711, 2007 года выпуска, идентификационный номер Х4381771170005181, цвет: серый, ПТС серии 77 МН №047637;
- снегоход YAMAHA RX 10ST, 2005 года выпуска, заводской номер JYE8FT0076A002831, цвет: синий, РСМ серии ТА №321572.

А также этим же определением суд утвердил Положение о порядке реализации имущества гражданина и об установлении его начальной цены продажи имущества должника Зобина Олега Юрьевича, в редакции, предложенной финансовым управляющим (без учета дополнений и изменений, предложенных должником), в отношении указанного движимого имущества.

Определением от 02.08.2023 судебное заседание по утверждению положения о продаже в части оставшегося имущества (недвижимого имущества с кадастровыми номерами: 10:20:0015509:206, 10:20:0015509:303; 10:20:0015509:346; 10:20:0015509:347, 10:20:0015509:267, 10:01:0010126:238) отложено на 21.09.2023.

Также Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.05.2023 удовлетворено ходатайство должника о проведении судебной оценочной экспертизы с целью определения начальной цены продажи в отношении недвижимого имущества, предлагаемого реализации в соответствии с представленным на утверждение Положением. Проведение экспертизы поручено оценщику ИП Дунцову Андрею Олеговичу.

В связи с необходимостью ознакомления сторон с результатами проведенной экспертизы протокольным определением от 21.09.2023 судебное заседание отложено на 05.10.2023, а затем на 19.10.2023.

В настоящем судебном заседании рассматривается ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке реализации имущества гражданина и об установлении его начальной цены продажи в части недвижимого имущества с кадастровыми номерами: 10:20:0015509:206, 10:20:0015509:303; 10:20:0015509:346; 10:20:0015509:347, 10:20:0015509:267, 10:01:0010126:238.

До даты судебного заседания от оценщика ИП Дунцова А.О. поступило заключение эксперта № 11331/23 от 19.09.2023.

От финансового управляющего поступило Уточненное Положение от 05.10.2023 о порядке реализации имущества гражданина и об установлении его начальной цены продажи, в отношении предлагаемого к продаже недвижимого имущества.

От должника поступили возражения на Уточненное положение.

В судебное заседание явился финансовый управляющий и представитель должника, поддержали ранее представленные суду письменные заявления.

Рассмотрев ходатайство об утверждении положения, суд установил следующее.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Согласно пункту 1 ст. 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 проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно пункта 6 статьи 213.26 Закона о банкротстве о проведении описи, оценки реализации имущества гражданина финансовый управляющий обязан информировать гражданина, конкурсных кредиторов и уполномоченный орган по их запросам, а также отчитываться перед собранием кредиторов. В случае выявления нарушений гражданин, конкурсный кредитор или уполномоченный орган вправе оспорить действия финансового управляющего в арбитражном суде.

Из представленных документов следует, что в ходе исполнения обязанностей финансового управляющего выявлено имущество должника.

Финансовым управляющим разработано и представлено на утверждение в арбитражный суд Уточненное Положение о порядке, сроках и условиях реализации движимого имущества гражданина Зобина Олега Юрьевича (уточненный проект приложен к ходатайству финансового управляющего от 04.10.2023).

Реализуемое имущество представляет собой:

- лот № 1: в составе объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня, в том числе:

1. земельный участок площадью 1609 +/- 28 кв.м., кадастровый номер: 10:20:0015509:206, расположен в северной части кадастрового квартала 10:20:01 55 09, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации дома;

2. здание (дом №6) площадью 328,3 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:303, назначение: жилое;

3. здание площадью 57,8 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:346, назначение: нежилое;

4. здание площадью 28,8 кв.м, кадастровый номер: 10:20:0015509:347, назначение: жилое;

- лот № 2: земельный участок площадью 1375 +/- 26 кв.м., кадастровый номер: 10:20:0015509:267, адрес объекта: Республика Карелия, Прионежский район, пос. Карельская Деревня;

- лот № 3: помещение (автостоянка) площадью 40,9 кв.м, кадастровый номер: 10:01:0010126:238, адрес объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса, д.25а, бокс. А15.

Начальная цена продажи имущества установлена: по лоту № 1 - в размере 25 000 000 руб., по лоту № 2 - в размере 2 000 000 руб., по лоту № 3 - в размере 3 500 000 руб.

Минимальная цена продажи (цена отсечения) на этапе публичного предложения установлена: по лоту № 1 - в размере 15 000 000 руб., по лоту № 2 - в размере 1 200 000 руб., по лоту № 3 - в размере 2 100 000 руб.

Согласно условиям Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества, продажа имущества будет осуществляться посредством открытых электронных торгов в форме аукциона.

Согласно отзыву должника от 12.10.2023, у должника отсутствуют возражения начальной продажной цене лотов № 1 и № 3, однако имеются возражения в части установления начальной цены продажи по лоту № 2, которую он предлагает установить в размере 2 300 000 руб. А также имеются разногласия в части минимальной цены продажи (цены отсечения) на этапе публичного предложения, которую должник предлагает установить: по лоту № 1 - в размере 21 000 000 руб., по лоту № 2 - в размере 1 800 000 руб., по лоту № 3 - в размере 3 000 000 руб.

Суд отмечает, что с целью определения начальной цены продажи имущества была проведена судебная оценочная экспертиза, по итогам представлено заключение эксперта № 11331/23 от 19.09.2023 оценщика ИП Дунцова А.О.

Согласно заключению эксперта, рыночная стоимость объектов недвижимости, входящих в состав лота № 1, определена в сумме 27 710 000 руб., рыночная стоимость объектов недвижимости, входящих в состав лота № 2, определена в сумме 3 100 000 руб., рыночная стоимость объектов недвижимости, входящих в состав лота № 3, определена в сумме 3 880 000 руб.

В свою очередь, начальная цена продажи имущества установлена финансовым управляющим по лоту № 1 и лоту № 3 с незначительным уменьшением по отношению к рыночной (на 10 % меньше рыночной), что соответствует целям и существу проведения торгов в форме аукциона с повышением цены предложений участников торгов.

Однако по лоту № 2 начальная цена продажи установлена в значительно меньшем размере, на 35 % меньше чем определенная оценщиком рыночная стоимость имущества.

Финансовым управляющим не приведено обоснованных пояснений и мотивов для столь существенного снижения начальной продажной цены по отношению к рыночной стоимости. Возражений по определенной экспертом рыночной стоимости также не представлено.

В данной части финансовый управляющий указал, что установление начальной цены несколько меньше рыночной стимулирует потенциальных участников принять участие в аукционе и предложить цену, превышающую начальную, которая и будет соответствовать рыночной цене.

Данные обстоятельства учтены им при определении начальной цены лотов № 1 и № 3, по которым начальная цена несколько меньше (в разумной степени) рыночной цены. Однако по лоту № 2 такое снижение не является незначительным и разумным, не соответствует целям проведения торгов.

В связи с чем, в данной части суд соглашается с предложенной должником начальной ценой по лоту № 2 в размере 2 300 000 руб., которая также меньше рыночной, но в разумных пределах.

Между тем, доводы должника об установлении более высокой цены отсечения по всем лотам, судом отклоняются.

Цена отсечения (минимальная цена продажи) установлена с учетом проведения торгов на трех этапах (первый аукцион, повторный аукцион, публичное предложение), и представляет собой минимально возможную цену, по которой имущество может быть продано на последнем этапе торгов в форме публичного предложения.

В соответствии с нормами главы X Закона о банкротстве основной целью реализации имущества как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры банкротства (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества должника на торгах, предложенных финансовым управляющим, имеются, в частности,

если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества должника с учетом целей процедуры банкротства.

Проведение торгов по реализации имущества должника должно преследовать цели получения максимально возможной прибыли – но в минимально возможный срок.

В данном случае, цена отсечения установлена финансовым управляющим в диапазоне 52 % - 60 % от начальной цены продажи, что не является с очевидностью существенно заниженной ценой, и с учетом конкурентного характера проведения торгов, при наличии высокого спроса на имущество, не блокирует возможность его реализации по более высокой цене.

В свою очередь, предложенная должником цена отсечения в диапазоне 78 % - 85 % от начальной цены продажи по итогам трех этапов торгов, не отвечает принципу максимально эффективного проведения торгов, поскольку при наличии низкого спроса на имущества, блокирует возможность его продажи с торгов в целом, что может привести к необоснованному затягиванию процедуры банкротства и дополнительным расходам на последующую реализацию имущества.

Таким образом, возражения должника в данной части отклоняются.

Иных возражений против утверждения разработанного проекта Положения о продаже имущества должника и установления начальной цены продажи имущества не поступило.

Пунктом 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» судам даны разъяснения о том, что в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. При этом данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Рассмотрев и оценив представленные в материалы дела документы, суд установил, что предложенная финансовым управляющим редакция Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина не противоречит нормам Закона о банкротства.

При вышеизложенных обстоятельствах, суд признает подлежащим утверждению Положение о порядке реализации имущества гражданина и об установлении его начальной цены продажи имущества должника Зобина Олега Юрьевича, в отношении недвижимого имущества с кадастровыми номерами: 10:20:0015509:206, 10:20:0015509:303; 10:20:0015509:346; 10:20:0015509:347, 10:20:0015509:267, 10:01:0010126:238, в редакции от 04.10.2023, предложенной финансовым управляющим, но с учетом изменений, предложенных должником в части установления начальной цены продажи имущества по лоту № 2 (земельный участок с кадастровым номером 10:20:0015509:267) в размере 2 300 000 руб.

Руководствуясь статьями 60, 110, 111, 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

определил:

Утвердить Положение о порядке реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества должника Зобина Олега Юрьевича в отношении недвижимого имущества с кадастровыми номерами: 10:20:0015509:206, 10:20:0015509:303; 10:20:0015509:346; 10:20:0015509:347, 10:20:0015509:267, 10:01:0010126:238, в редакции от 04.10.2023, предложенной финансовым управляющим, но с учетом изменений, предложенных должником в части установления начальной цены продажи имущества по лоту № 2 (земельный участок с кадастровым номером 10:20:0015509:267) в размере 2 300 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его изготовления в полном объеме путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Судья

Голоузова О.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 06.03.2023 9:10:00

Кому выдана Голоузова Ольга Викторовна