



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ

г.Курган, ул. Климова, 62

<http://kurgan.arbitr.ru>, E-mail:info@kurgan.arbitr.ru,

телефон 41-84-84, факс 41-88-07

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Курган

Дело № А34-951/2023

10 января 2024 года

Резолютивная часть определения оглашена 26.12.2023.

Определение в полном объеме изготовлено 10.01.2024.

Арбитражный суд Курганской области в составе судьи Поздняковой Л.В., при ведении протокола секретарем судебного заседания Волковой С.В.,

рассмотрев в судебном заседании ходатайство финансового управляющего Шелестова Дмитрия Юрьевича

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Бекреевой Валентины Ивановны (28.03.1972 года рождения, место рождения: с. Сладчанка Шатровского района Курганской области, ИНН 452300249002, СНИЛС 02961017945, адрес места регистрации: 641976, Курганская область, Шатровский район, с. Изъедугино, ул. Центральная, 11)

об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника,

при участии: явка не обеспечена

установил:

решением Арбитражного суда Курганской области от 23.03.2023 (резолютивная часть) Бекреева Валентина Ивановна признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Курганской области от 23.03.2023 (резолютивная часть) финансовым управляющим имуществом должника утвержден Шелестов Дмитрий Юрьевич.

26.05.2023 в Арбитражный суд Курганской области поступило ходатайство финансового управляющего Шелестова Д.Ю. (далее – заявитель) об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Бекреевой Валентины Ивановны.

22.06.2023 от кредитора ПАО Сбербанк поступили возражения на ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

22.06.2023 финансовый управляющий представил в материалы дела отзыв на возражения ПАО «Сбербанк».

Определением от 03.08.2023 к участию в споре в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».

29.08.2023 поступило ходатайство о проведении судебного заседания в отсутствие представителя общества с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».

07.09.2023 от финансового управляющего поступило ходатайство о приобщении к материалам дела отзыва на возражения кредитора должника, протокола разногласий, расчета стоимости.

26.10.2023 поступил ответ ППК «Роскадастр» с приложением Выписки и реестрового дела в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 45:21:000000:481.

Дополнительные доказательства приобщены к материалам дела в порядке статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, что подтверждается материалами дела.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, суд установил следующее.

На основании п. 1 ст. 213.26 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – ФЗ «О несостоятельности (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 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 выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (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. Проведённая оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным

органом в деле о банкротстве гражданина. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включённых в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счёт лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Согласно п. 3 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (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. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Таким образом, в процедуре банкротства гражданина положение о порядке реализации имущества должника разрабатывается финансовым управляющим и утверждается судом.

Из материалов дела следует, что Бекреева В.И. и Бекреев С.М. состоят в браке с 25.10.1991 (КАД).

Также из материалов дела следует, что за Бекреевой В.И. и Бекреевым С.М. зарегистрированы права собственности земельный участок (предмет спора) по 1/146 доли в праве общей долевой собственности, кадастровый номер: 45:21:000000:481, площадь: 17078000кв.м., Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного использования, адрес: Курганская область, Шатровский район, в границах бывшего колхоза "Восход" .

Арбитражным судом установлено, что финансовым управляющим должника Шелестовым Д.Ю. во исполнение п. 1 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» разработано положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника (далее – Положение).

Положением предусмотрено, что продаже в составе лотов № 1, № 2 подлежат права на земельный участок (доля в праве 1/146) с начальной ценой продажи 126 000 руб.

Указанное имущество реализуется путём проведения закрытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

Организатором торгов выступает финансовый управляющий.

Шаг аукциона составляет 5% от цены продажи имущества.

Задаток составляет 10% от цены продажи имущества.

Положение предусматривает проведение первых и повторных торгов, а также торгов посредством публичного предложения.

При проведении торгов посредством публичного предложения действует следующий порядок снижения цены имущества: начальная цена равна начальной цене на повторных торгах, снижение цены происходит на

15% каждые 7 календарных дней, цена отсечения – 1% от начальной цены, установленной на повторных торгах, но не менее 10 000,00 руб.

В суд поступили возражения кредитора - ПАО «Сбербанк России» в отношении разработанного Положения, вх. 22.06.2023.

В представленном в арбитражный суд отзыве кредитор ПАО «Сбербанк России» просит установить начальную цену продажи земельного участка в размере 401 000 руб., установить цену отсечения в размере 45% от начальной цены продажи имущества, установить шаг аукциона 5%.

Финансовый управляющий должника Шелестов Д.Ю. просит утвердить Положение в предложенной им редакции.

Арбитражным судом установлено, что указанная в Положении начальная цена продажи имущества в силу п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» определена финансовым управляющим на основании выписки из отчёта об оценке рыночной стоимости 22 апреля 2023 г., выполненного ООО «Центр Судебной Экспертизы».

При этом начальная цена продажи имущества, предложенная кредитором ПАО «Сбербанк России», определена на основании заключения о стоимости имущества № № 2-230619-283997 от 19.06.2023 г., выполненного ООО «Мобильный оценщик».

Арбитражным судом установлено, что определение рыночной стоимости произведено как ООО «Центр Судебной Экспертизы», так и ООО «Мобильный оценщик» на основании предложений о продаже объектов-аналогов земельного участка должника, размещённых в сети Интернет на сайте «Авито».

ООО «Центр Судебной Экспертизы» использовал предложения о продаже земельных участков, находящихся в муниципальных районах Курганской области (Каргапольский, Варгашинский, Катайский), отдалённых от места нахождения земельного участка должника, а также в том же районе (Шатровский), но в другом населённом пункте (с.Ожогино), при этом какая-либо корректировка с учётом места нахождения имущества оценщиком не производилась.

При этом ООО «Мобильный оценщик» использовал предложения о продаже земельных участков - аналогов, расположенных в иных муниципальных районах Курганской области (Куртамышский, Кетовский, Юргамышский), а также в том же районе (Шатровский), то есть по месту нахождения земельного участка.

В материалы дела предоставлены сведения о кадастровой стоимости объекта (земельного участка) – 43 846 057, 2 руб., вх. 26.10.2023 (кадастровый паспорт, ответ ППК «Роскадастр» по Курганской области),

Арбитражный суд полагает, что при определении начальной цены продажи земельного участка должника следует учесть его рыночную стоимость, определённую ООО «Мобильный оценщик», в том числе с учетом того, что предложенная цена соотносится с кадастровой стоимостью объекта – свыше 43 млн. руб. (предмет спора).

Нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не установлено понятия цены отсечения, то есть минимальной цены, по которой может быть реализовано имущества должника в ходе мероприятий по его продаже, а также и какого-либо порядка и правил её определения или запрета на применение цены отсечения. Также и не установлено конкретного порядка и темпа снижения цены на торгах посредством публичного предложения.

Следовательно, при определении цены отсечения в ходе проведения торгов по реализации имущества должника, а также порядка снижения цена на торгах посредством публичного предложения следует исходить из общих принципов целесообразности и разумности с учётом баланса целей наименьшего снижения цены и достижения наибольшего экономического эффекта.

При этом необходимо принимать во внимание, что целью проведения торгов в процедурах банкротства является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника, в связи с чем определение условий Положения, прямо не урегулированных нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», должно соответствовать интересам конкурсной массы и кредиторов.

Положением в редакции финансового управляющего предусмотрена цена отсечения в размере 1% от начальной цены, установленной на повторных торгах, но не ниже 10 000,00 руб.

Кредитором ПАО «Сбербанк России» предложена цена отсечения в размере 45% от начальной цены продажи имущества должника на первых торгах.

Арбитражный суд находит, что цена отсечения в размере 1% от начальной цены, установленной на торгах посредством публичного предложения, но не менее 10 000,00 руб., является излишне низкой, так как она допускает значительное снижение стоимости имущества должника, его фактическое обесценивание, в связи с чем имущество может быть реализовано по излишне низкой цене, при этом у кредиторов должника будет фактически отсутствовать возможность принятия имущества в счёт погашения кредиторской задолженности.

Суд находит, что при установлении цены отсечения в размере 45% от начальной цены, установленной именно на торгах посредством публичного предложения, будет соблюден баланс интересов должника и кредиторов, так как в ходе торгов не будет происходить обесценивания имущества должника, указанная цена отсечения позволит пополнить конкурную массу для погашения расходов по делу о банкротстве и частичного удовлетворении требований кредиторов.

При этом в случае, если имущество по достижении цены отсечения останется нереализованным, конкурсные кредиторы смогут реализовать своё право на принятие имущества должника в счёт погашения кредиторской задолженности, что будет затруднительным при установлении цены отсечения в размере 1%, так как в таком случае более вероятна продажа имущества по излишне низкой цене, чем принятие кредиторами имущества.

В данном случае арбитражный суд считает необходимым установить цену отсечения в размере 45% от начальной цены, установленной на торгах посредством публичного предложения.

Суд также учитывает пояснения финансового управляющего, согласно которым шаг аукциона - 5 % (об установлении которого ходатайствовал кредитор) указан в тексте Положения (п. 8 Положения), таким образом, разногласий в данной части требования не имеется.

Принимая во внимание изложенное, ходатайство финансового управляющего Шелестова Дмитрия Юрьевича удовлетворить частично.

Утвердить Положение о продаже имущества Бекреевой Валентины Ивановны в редакции финансового управляющего Шелестова Дмитрия Юрьевича, за исключением п. 1 в части начальной продажной цены (лот 1,2), п. 20 в части минимальной цены продажи.

П. 1 Положения в части начальной продажной цены имущества (лот 1,2) изложить в следующей редакции: «Начальная цена составляет (руб.) - 401 000 руб. (лот 1), 401 000 руб. (лот 2).»

П. 20 Положения в части минимальной цены продажи изложить в следующей редакции: «Минимальная цена продажи имущества составляет 45 % от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах».

В остальной части заявления финансового управляющего (то есть в утверждении положений п. 1 в части начальной продажной цены (лот 1,2), п. 20 в части минимальной цены продажи, в редакции финансового управляющего) отказать.

Руководствуясь статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

определил:

ходатайство финансового управляющего Шелестова Дмитрия Юрьевича удовлетворить частично.

Утвердить Положение о продаже имущества Бекреевой Валентины Ивановны в редакции финансового управляющего Шелестова Дмитрия Юрьевича, за исключением п. 1 в части начальной продажной цены (лот 1,2), п. 20 в части минимальной цены продажи.

П. 1 Положения в части начальной продажной цены имущества (лот 1,2) изложить в следующей редакции: «Начальная цена составляет (руб.) - 401 000 руб. (лот 1), 401 000 руб. (лот 2).»

П. 20 Положения в части минимальной цены продажи изложить в следующей редакции: «Минимальная цена продажи имущества составляет 45 % от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах».

В остальной части заявления отказать.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

Судья

Л.В. Позднякова

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда [www.18aas.arbitr.ru](http://www.18aas.arbitr.ru).

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 13.03.2023 2:51:00  
Кому выдана Позднякова Людмила Викторовна