



## 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 положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества

г. Ростов-на-Дону

20.02.2024

Дело № А53-26655-5/23

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Чеснокова С.С., при ведении протокола секретарем судебного заседания Хрзяян К.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Кудашевой Е.В. об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника – Кустовой Светланы Анатольевны (дата рождения: 16.03.1964; место рождения: г. Ростов-на-Дону; ИНН 616304270179; СНИЛС 051-827-967-78; адрес регистрации: Ростовская область, х. Красный Яр, ул. Песчаная, д. 76), в отсутствие участвующих в деле лиц, установил следующее.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника поступило заявление финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи объектов имущества.

Изучив материалы дела и оценив доводы сторон, суд пришел к выводу о том, что заявление следует удовлетворить.

Согласно пункту 1 статьи 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 настоящего Федерального закона.

В представленном заявлении финансовый управляющий просит утвердить следующий порядок и условия продажи имущества.

Продажа имущества осуществляется путем проведения торгов на электронной площадке АО «РАД», размещенной на сайте <https://lot-online.ru/>. Состав лота:

- жилой дом, дача, расположенное на земельном участке, площадь: 35,6 кв.м., кадастровый номер: 61:15:0070201:154, земельный участок, площадь: 3 600м<sup>2</sup>, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 61:15:0070201:146, Ростовская обл., Каменский р-н, х. Красный Яр, ул. Песчаная 78. Начальная цена 792 379 рублей 71 копейка.

В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий. Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 10% от начальной цены продажи имущества. Шаг аукциона устанавливается в размере 5% от начальной цены продажи имущества. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 15 %. Срок, по

истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 7 календарных дней. Размер задатка – 10 % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Минимальная цена продажи имущества составляет 1 % от начальной цены продажной цены установленной на повторных торгах, но не менее 10 тыс. рублей.

Результат проведенной оценки участвующими в деле лицами не оспорен, необходимость в привлечении оценочной организации в соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве отсутствует. Доказательства обратного не представлены.

Кредиторы, должник возражений по редакции Положения, порядку продажи, начальной стоимости, о необходимости назначения по делу оценочной экспертизы не заявили.

Представленное финансовым управляющим Положение не противоречат статьям 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве, содержат все существенные условия по порядку, условиям и срокам реализации имущества должника, не нарушают права и законные интересы конкурсных кредиторов должника.

Вместе с тем, суд считает необходимым внести изменения, установив минимальную цену продажи имущества в размере 20 процентов от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах. Необоснованное занижение минимальной цены продажи до 1 % фактически исключает получение какого-либо положительного эффекта для конкурсной массы с учетом затрат на их проведение и может привести к нарушению прав кредиторов и должника, что недопустимо. Установление цены отсечения 20% не препятствует реализации имущества по большей цене, учитывая, что его рыночная стоимость устанавливается в ходе торгов с учетом покупательского спроса. Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 28.05.2019 № 306-ЭС19-7359 по делу № А65-24952/2016, цена отсечения в размере 20% от начальной цены продажи имущества позволяет достичь наибольшего экономического эффекта при наименьшем снижении цены.

При таких обстоятельствах заявление следует удовлетворить в части.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащей Кустовой Светлане Анатольевне, в редакции финансового управляющего, за исключением следующего: установить минимальную цену продажи имущества в размере 20 процентов от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах.

Определение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты принятия определения, через суд принявший определение.

Определение суда может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение месяца с даты вступления определения по делу в законную силу через суд, вынесший определение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

С.С. Чесноков

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 25.04.2023 3:17:00 Кому выдана Чесноков Сергей Сергеевич
---