



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дело № А27-20244/2019

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

9 апреля 2024 года

город Кемерово

Арбитражный суд Кемеровской области  
в составе судьи Лазаревой М.В.,  
при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Ложкиной А.О., рассмотрев в открытом судебном заседании при участии

Воробьева Р.Н.,  
представителя финансового управляющего по доверенности от 07.06.2022 -  
Цыкуновой А.А.

заявление финансового управляющего Сбитнева Евгения Александровича о внесении изменений в положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина – должника Воробьева Руслана Николаевича, город Прокопьевск,

у с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Кемеровской области от 13 мая 2020 года (решение в полном объеме изготовлено 15 мая 2020 года) Воробьев Руслан Николаевич, город Прокопьевск Кемеровской области, 15 сентября 1975 года рождения, место рождения город Прокопьевск Кемеровской области, ИНН 422301161048, адрес регистрации: Кемеровская область, город Прокопьевск, улица Есенина, дом 84, квартира 27, признан банкротом, в отношении должника введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, - реализация имущества сроком на пять месяцев – до 13 октября 2020 года.

Определением от 14.01.2022 удовлетворено ходатайство финансового управляющего Овчаренко Семена Александровича в части, утверждено положение №1 о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина – должника Воробьева Руслана Николаевича, город Прокопьевск в редакции №2, предложенной финансовым управляющим. Одновременно указанным определением суд установил начальную цену продажи квартиры (назначение жилое, кадастровый номер 42:32:0103013:4304, 2-комн., площадь 50.7 кв.м., адрес (местонахождение) Россия, обл. Кемеровская, р-н Прокопьевский, г. Прокопьевск, ул. Обручева, дом 48, квартира 8) в размере 2 325 000 рублей.

В суд 09.02.2024 по системе «Мой Арбитр» от финансового управляющего должника Сбитнева Евгения Александровича поступило ходатайство о внесении изменений в положение о порядке, сроках и условиях реализации указанного имущества. Финансовый управляющий просит:

- внести изменения в п. 20 Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Воробьева Руслана Николаевича, редакция № 2, утвержденного определением Арбитражного суда Кемеровской области от 14.01.2022;

- изложить п. 20 Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Воробьева Руслана Николаевича, редакция № 2 в следующей редакции: «Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом. Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере 3 372 273 руб. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 10 (Десяти) % от начальной цены продажи на этапе публичного предложения, но не ниже «цены отсечения». Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 3 календарных дня. Размер задатка – 20 % от начальной цены,

установленной для соответствующего периода проведения торгов. Минимальная цена предложения, до которой возможно снижение цены (цена отсечения): Лот № 2 – 1046250 руб.». В остальной части п. 20 оставить без изменения.

Определением от 20.02.2024 заявление принято к производству, судебное разбирательство назначено на 02.04.2024.

От должника поступили возражения относительно предложенной финансовым управляющим начальной цены продажи имущества. Должник просит: 1) установить стоимость квартиры, расположенной по адресу: ул. Обручева, д.48, кв.8, с кадастровым номером 42:32:0103013:4304, в размере 4 152 000 рублей; 2) приостановить реализацию данного объекта недвижимости до рассмотрения судами дел касательно требований налогового органа, включенного в реестр кредиторов по делу №А27-20806/2019; 3) приостановить реализацию данного объекта недвижимости до рассмотрения заявления конкурсного управляющего о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности в деле о банкротстве ООО «Топливо-Энергетическая компания Сибири» (ОГРН 1124223002276, ИНН 4223057865), до окончания расчетов с кредиторами в деле о банкротстве № А27-20806-24/2019 («Мой Арбитр» 26.03.2024).

В обоснование ходатайства должник указал, что реестр требований кредиторов в рамках настоящего дела о банкротстве не сформирован, производства по рассмотрению заявлений ООО «ТЭКС», ООО «Интех-Эко» приостановлены, имеется вероятность устранения обстоятельств, послуживших основанием для обращения указанных кредиторов с заявлениями об установлении требований. При таких обстоятельствах, в случае отказа в удовлетворении заявлений ООО «ТЭКС», ООО «Интех-Эко» об установлении требований в кредиторов, возможно погашение в полном объеме требований кредиторов Воробьева Р.Н. за счет денежных средств, полученных от реализации иного имущества, включенного в конкурсную массу.

Также должник указал, что требования ООО «Компания Максима» предъявлены к Воробьеву Р.Н. как к поручителю, в связи с этим, в случае привлечения Воробьева Р.Н. к субсидиарной ответственности по обязательствам ООО «ТЭКС» (основного заемщика) в деле о банкротстве №А27-20806/2019 и выбора ООО «Компания Максима» способа распоряжения правом требования о взыскании субсидиарной ответственности с контролирующих должника лиц в виде уступки ему части этого требования, требования ООО «Компания Максима» к Воробьеву Р.Н. в настоящем деле о банкротстве будут считаться погашенными.

Конкурсные кредиторы явку представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом по правилам статей 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ). В соответствии со статьи 156 АПК РФ, суд считает возможным рассмотреть заявление в отсутствие неявившихся лиц.

В судебном заседании должник поддержал ходатайство о приостановлении торгов, настаивал на установлении размера начальной цены продажи квартиры с кадастровым номером 42:32:0103013:4304 в размере 4 152 000 рублей.

Представитель финансового управляющего возразил против приостановления реализации имущества должника, не возразил против установления начальной цены продажи имущества должника в предложенном должником размере, указав, что предложенная должником оценка объекта сделана без учета нахождения должника в процедуре банкротства и без учета того обстоятельства, что первые два этапа торгов в форме аукциона не состоялись ввиду отсутствия предложений.

Суд не усмотрел оснований для удовлетворения ходатайства должника о приостановлении реализации квартиры с кадастровым номером 42:32:0103013:4304 поскольку: а) перечисление денежных средств на погашение требований кредиторов осуществляется после рассмотрения всех требований кредиторов должника, в связи с чем наличие нерассмотренных требований ООО «ТЭКС», ООО «Интех-Эко» не

препятствует проведению мероприятий по реализации имущества должника; б) доводы должника о том, что требования ООО «ТЭКС» не будут установлены в реестр кредиторов в настоящем деле о банкротстве, носят вероятностный характер; в) суждение должника о том, что в случае выбора ООО «Компания Максима» способа распоряжения правом требования о взыскании субсидиарной ответственности с контролирующих должника лиц в виде уступки ему части этого требования (дело №А27-20806/2019), требования ООО «Компания Максима» к Воробьеву Р.Н. в настоящем деле о банкротстве должника будут считаться погашенными, ошибочны и противоречат положениям абзаца второго пункта 6 статьи 61.17 Закона о банкротстве; г) с учетом отраженных по состоянию на 29.03.2024 в отчете финансовым управляющим сведений («Мой Арбитр» 02.04.2024) о суммарном размере требований кредиторов должника, установленных в реестре кредиторов (20 718 952,03 рубля), размере непогашенных текущих требований (1 721 579,17 рублей), размер конкурсной массы должника за вычетом стоимости спорной квартиры, расположенной по адресу: г. Прокопьевск, ул. Обручева, дом 48, квартира 8, с кадастровым номером 42:32:0103013:4304 (12 958 643,51 рубля) недостаточен для полного погашения требований кредиторов.

Заслушав участвующих в деле лиц, исследовав и оценив в совокупности доказательства, материалы дела по правилам статьи 71 АПК РФ, суд признает ходатайство финансового управляющего подлежащим удовлетворению ввиду следующего.

В течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в 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 Закона (пункт 1 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 (пункт 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Таким образом, проведение оценки имущества гражданина-должника отнесено специальными нормами законодательства о банкротстве граждан к компетенции финансового управляющего.

Согласно пункту 6 статьи 213.26 Закона о банкротстве о проведении описи, оценки и 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.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона 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 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с положениями статьи 139 Закона о банкротстве порядок продажи имущества должника должен быть направлен на реализацию имущества

должника по наиболее высокой цене и обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносятся определение (абзац 2 пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В рассматриваемом случае, утверждая определением от 14.01.2022 начальную цену продажи квартиры (назначение жилое, кадастровый номер 42:32:0103013:4304, 2-комн., площадь 50.7 кв.м., адрес (местонахождение) Россия, обл Кемеровская, р-н Прокопьевский, г. Прокопьевск, ул. Обручева, дом 48, квартира 8), суд признал обоснованной и соответствующей рыночной установленную финансовым управляющим цену - 2 325 000 рублей.

Указанная стоимость имущества определена финансовым управляющим в соответствии с решением об оценке имущества гражданина №3 от 30.09.2021 («Мой Арбитр» 12.10.2021).

Финансовый управляющий в соответствии с положением, утверждённым определением суда от 14.01.2022, провел торги в форме открытого аукциона (первые и повторные), которые признаны несостоявшимися по причине отсутствия участников (сообщения №8513134 от 04.04.2022, №9277843 от 26.07.2022), 01.02.2024 финансовый управляющий объявил о проведении торгов в форме публичного предложения (№13477114 от 01.02.2024), впоследствии проведение торгов приостановлено до рассмотрения настоящего обособленного спора.

Ходатайство финансового управляющего о внесении изменений в положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника мотивировано существенным изменением с 2021 года рынка недвижимости, и как следствие, рыночной стоимости реализуемого имущества, что подтверждается сведениями Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области – Кузбассу, а также представленным должником заключением специалиста № 10/19-02-2024/СТЭ от 19.02.2024 («Мой Арбитр» 26.03.2024).

Учитывая, что из материалов дела с очевидностью усматривается изменение рыночной стоимости реализуемой квартиры, внесение изменений в положение о порядке, об условиях и о сроках её реализации в части увеличения начальной цены продажи квартиры с кадастровым номером 42:32:0103013:4304 отвечает цели процедуры реализации имущества, направленной на максимально возможное удовлетворение требований кредиторов, а, следовательно, на реализацию имущества должника по максимально возможной цене.

При этом увеличение начальной цены продажи имущества должника не влечет негативных последствий, в том числе в виде невозможности получения максимальной цены от продажи спорного имущества должника, в то время как действительная (реальная) продажная цена реализуемого имущества будет определена только в результате выставления имущества на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на это имущество.

В отсутствие принципиальных возражений финансового управляющего в части начальной цены продажи имущества, а также то обстоятельство, что торги в форме публичного предложения осуществляются по принципу понижения стоимости в отсутствие предложений на каждом этапе данной формы торгов, суд признает представленную должником оценку имущества надлежащей и считает возможным установить начальную цену продажи квартиры (назначение жилое, кадастровый номер 42:32:0103013:4304, 2-комн., площадь 50.7 кв.м., адрес (местонахождение) Россия, обл Кемеровская, р-н Прокопьевский, г. Прокопьевск, ул. Обручева, дом 48, квартира 8) в размере 4 152 000 рублей.

Руководствуясь статьями 32 (пункт 1), 60, 61, 110, 111, 112, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 143, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

о п р е д е л и л:

отказать в удовлетворении ходатайства Воробьева Руслана Николаевича, город Прокопьевск о приостановлении реализации имущества должника.

Удовлетворить заявление финансового управляющего.

Внести изменения в пункт 20 положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Воробьева Руслана Николаевича, в редакции № 2, утвержденного определением Арбитражного суда Кемеровской области от 14.01.2022.

Изложить пункт 20 положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Воробьева Руслана Николаевича, в редакции № 2 в следующей редакции: «Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом. Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере 4 152 000 руб. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 10 (Десяти) % от начальной цены продажи на этапе публичного предложения, но не ниже «цены отсечения». Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 3 календарных дня. Размер задатка – 20 % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Минимальная цена предложения, до которой возможно снижение цены (цена отсечения): Лот № 2 – 1046250 руб.». В остальной части пункт 20 положения оставить без изменения.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Кемеровской области в десятидневный срок со дня вынесения.

Судья

М.В. Лазарева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 01.03.2023 4:59:00

Кому выдана Лазарева Мария Валерьевна