



Арбитражный суд Хабаровского края
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
об утверждении порядка продаж имущества должника

г. Хабаровск
03 апреля 2024 года

Дело № А73-11884/2022

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи О.А. Сиденко при ведении протокола секретарем судебного заседания Е.А. Ильчук, рассмотрел в судебном заседании заявление финансового управляющего Черных Анастасии Владимировны (вх.21567) об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника, в рамках дела о банкротстве Шевцовой Галины Николаевны (ИНН 272418606320), в отсутствие лиц, участвующих в деле.

УСТАНОВИЛ:

Шевцова Галина Николаевна (далее - Шевцова Г.Н., должник) 14.07.2022 обратилась в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о признании ее несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 20.07.2022 принято к производству заявление о несостоятельности (банкротстве) Шевцовой Г.Н., возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве).

Решением от 21.09.2022 (резолютивная часть от 14.09.2022) Шевцова Г.Н. признана банкротом, в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Корчашкина Владилена Анатольевна, из числа членов Ассоциации СОАУ «Меркурий».

Финансовый управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника - земельного участка, площадью: 618м², кадастровый номер: 27:17:0307501:133, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения садоводства, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Хабаровский край, Хабаровский муниципальный район, Галкинское сельское поселение, территория СНТ Дальневосточник, ул. Виноградная, уч. 5, с учетом приобретения его должником на основании постановления Администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края №1617 от 06.06.2014.

Определением суда от 19.02.2024 заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

К дате заседания от финансового управляющего поступили дополнительные документы.

Лица, участвующие в деле, извещенные в соответствии с положениями статей 121, 123 АПК РФ о месте и времени рассмотрения дела, явку представителя в

заседание суда не обеспечили. На основании статьи 156 АПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

По результатам проведенных финансовым управляющим мероприятий в рамках процедуры банкротства должника выявлено имущество – земельный участок, площадь: 618м², кадастровый номер: 27:17:0307501:133, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения садоводства, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Хабаровский край, Хабаровский муниципальный район, Галкинское сельское поселение, территория СНТ Дальневосточник, ул. Виноградная, уч. 5.

Данный земельный участок предоставлен должнику Администрацией Хабаровского муниципального района Хабаровского края постановлением №1617 от 06.06.2014.

В целях реализации указанного имущества гражданина финансовый управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника (далее – Положение).

Начальная продажная цена определена в размере – 168 838,32 руб. (пункт 1 Положения).

Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества. (пункт 4 Порядка).

Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке АО "РАД", размещенной на сайте <https://lot-online.ru/>, в сети Интернет (пункт 5 Порядка).

Размер задатка - Лот №1: 10% (пункт 6 Порядка).

Срок внесения задатка - не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах. Внесение задатка осуществляется на счёт указанный Организатором торгов в публикации. (ЕФРСБ) (пункт 7 Порядка).

Шаг аукциона - Лот №1: 5% (пункт 8 Порядка).

Сообщение о продаже размещается на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов (пункт 9 Порядка).

Срок представления заявок на участие в открытых торгах составляет 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (пункт 11 Порядка).

Не позднее двух часов после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок (пункт 12 Порядка).

В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о продаже (пункт 13 Порядка).

В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи

участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. После заключения договора купли-продажи односторонний отказ предусмотрен законодательством Российской Федерации (пункт 15 Порядка).

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах (пункт 19 Порядка).

В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения. 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 начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах. 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 10 000 руб. (пункт 20 Порядка).

Исходя из части 1 статьи 223 АПК РФ и статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

По правилам статьи 24 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

В силу пункта 1 статьи 213.25, пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пунктов 1 и 2 статьи 34, статья 36 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ), а также разъяснений, содержащихся в пункте 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» 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, а также имущество, принадлежащее ему и супругу

(бывшему супругу) на праве общей собственности, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В силу пункта 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 Закона о банкротстве.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение, которое может быть обжаловано.

На основании пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с указанным 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Закона о 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, по общему правилу, имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве – путем последовательной продажи на первоначальных, повторных торгах, торгах посредством публичного предложения.

Как следует из материалов дела, оценка земельного участка проведена согласно отчету №0102240031 об оценке рыночной стоимости, стоимость определена равной 168 838,32 руб.

Указанные обстоятельства позволяют суду прийти к выводу об обоснованности выводов финансового управляющего.

Вместе с тем необходимо отметить, что предлагаемое финансовым управляющим положение пункта 20 Порядка, устанавливающее минимальную цену продажи имущества до 1 % от начальной цены продажной цены установленной на повторных торгах, но не менее 10 000 руб., не соответствует цели по реализации имущества должника по наиболее высокой стоимости.

В соответствии с пунктом 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 должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

При этом судом учитывается правило, сформулированное в пункте 5 статьи 213.26 Закона о банкротстве: если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество и (или) права требования к третьим лицам и кредиторы откажутся от принятия указанных имущества и (или) прав требования в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право

распоряжения указанными имуществом и (или) правами требования. Не реализованное финансовым управляющим имущество передается гражданину по акту приема-передачи.

Таким образом, в случае, если имущество не будет реализовано по цене, предложенной финансовым управляющим, у кредиторов возникает право принять данное имущество в счет погашения своих требований. В то же время, учитывая то, что механизм продажи имущества посредством публичного предложения применяется в случае безрезультатной реализации на предыдущих этапах торгов, в том числе по причине отсутствия покупательского спроса, суд полагает целесообразным установить величину снижения начальной цены в публичном предложении равной 5 (пять процентов), а также внести минимальную цену продажи имущества, равной 50 % от начальной цены продажи, установленной на повторных торгах, что, с одной стороны, способствует привлечению потенциальных покупателей, и, с другой стороны, более отвечает интересам кредиторов и должника, чем предложенная финансовым управляющим «цена отсечения». Установление цены отсечения является стимулирующим фактором для возможных покупателей для подачи заявки в условиях конкуренции цены и спроса и в конечном итоге направлено на получение максимальной выручки от продажи в интересах всех кредиторов должника.

При изложенных обстоятельствах, суд, исследовав материалы дела, считает ходатайство финансового управляющего подлежащим частичному удовлетворению, с корректировкой пункта 20 Порядка продаж в части определения минимальной цены продажи имущества.

Руководствуясь статьями 110, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление финансового управляющего Черных Анастасии Владимировны (вх.21567) удовлетворить частично.

Утвердить в редакции, предложенной финансовым управляющим, Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества - земельного участка, площадью: 618м², кадастровый номер: 27:17:0307501:133, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения садоводства, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Хабаровский край, Хабаровский муниципальный район, Галкинское сельское поселение, территория СНТ Дальневосточник, ул. Виноградная, уч. 5, с учетом приобретения его должником на основании постановления Администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края №1617 от 06.06.2014.

Пункт 20 Порядка продаж в части определения минимальной цены продажи имущества изложить в следующей редакции:

«Минимальная цена продажи имущества составляет 40 % от начальной цены продажной цены установленной на повторных торгах (пункт 20 Порядка)».

Определение может быть обжаловано в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты его вынесения путем направления апелляционной жалобы через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

О.А. Сиденко

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 17.08.2023 1:40:00 Кому выдана Сиденко Ольга Александровна
