



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

г. Хабаровск
25 июля 2024 года

дело № А73-14793-5/2023

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Рюмина Р.В.,
при ведении протокола секретарём судебного заседания Драгуновой Н.Е.
рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего
Мироновой Вероники Олеговны (вх. 101703(5))

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

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Прошиной Светланы
Александровны (дата и место рождения: 12.03.1974 г., г. Хабаровск Хабаровский край,
ИНН 272323428284, СНИЛС 066-218-907 72, адрес: 682900, Хабаровский край, р-н. Имени
Лазо, п. Сита, пер. Донской, дом № 7),

в отсутствие лиц, участвующих в деле;

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 19.09.2023 возбуждено
производство по заявлению Прошиной Светланы Александровны (далее должник) о
несостоятельности (банкротстве).

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 14.11.2023 должник признан
банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым
управляющим должника утверждена Миронова Вероника Олеговна, член ассоциации
«Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий».

24.05.2024 финансовый управляющий Миронова Вероника Олеговна обратилась в
арбитражный суд Хабаровского края с заявлением об утверждении Положения о порядке,
об условиях и сроках реализации имущества должника – земельный участок, площадь: 1
026м², адрес (местонахождение): Хабаровский край, р-н Хабаровский, с/п Ракитненское, с.
Гаровка-1, ул. Жемчужная, уч. 10, категория земель: Земли населенных пунктов,
разрешенное использование: Для строительства индивидуального жилого дома,
кадастровый номер: 27:17:0329204:2118, первоначальной стоимостью 301 000 руб.

Определением от 03.06.2024 заявление принято к производству, назначено
судебное заседание.

К дате судебного заседания от финансового управляющего поступили
дополнительные документы.

От должника поступил отзыв, в котором указано, что вопрос удовлетворения
ходатайства оставляет на усмотрение суда.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, извещённые в порядке статей 121-
123 АПК РФ не явились, заявление рассмотрено в соответствии со статьёй 156 АПК РФ в
отсутствие не явившихся лиц.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации (далее – АПК РФ), пункту 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №
127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) дела о

банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу положений пунктов 1, 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве 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, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В соответствии с пунктом 2 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.

Согласно пункту 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 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.

Пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном 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 Федеральным законом.

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 (п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 13 статьи 110 Закона о банкротстве в случае, если при проведении торгов используется открытая форма представления предложений о цене, организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Как следует из материалов дела, финансовым управляющим проведена опись и на основании пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества, подлежащего реализации.

В материалы дела финансовым управляющим представлено решение об оценке, стоимость земельного участка, площадь: 1 026м², адрес (местонахождение): Хабаровский край, р-н Хабаровский, с/п Ракитненское, с. Гаровка-1, ул. Жемчужная, уч. 10, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства индивидуального жилого дома, кадастровый номер: 27:17:0329204:2118 принята в размере 301 000 руб.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» установлено по

регламентации применения сравнительного подхода, что если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Из публичных сведений в открытом доступе сети Интернет следует, что земельные участки в районе Хабаровского края с/п Ракитненское, с. Гаровка-1 предложены к реализации в диапазоне цен от 310 000 руб. до 1 600 000 руб., в зависимости от местоположения и наличия размещённых построек.

Принимая во внимание изложенное, учитывая сведения об аналогах земельных участков, арбитражный суд не может считать правомерным установление начальной цены значительно ниже рыночных условий продажи аналогов.

В связи с чем, наиболее близкая цена с округлением в меньшую сторону, подлежит установлению в размере 350 000 руб.

Равно проверяя условия продажи имущества посредством публичного предложения в пункте 20 Положения, арбитражный суд отмечает, что снижение цены каждые 7 календарных дней на 15% от начальной цены до минимальной цены – 1% от начальной, но не менее 10 000 руб.; имеет признаки снижения цены, которые могут существенно ограничить период экспозиции товара на рынке, а следовательно, повлечь уменьшение количества заинтересованных. При этом, минимальная цена в 10 000 руб. приведёт к продаже имущества значительно ниже ликвидационной стоимости, приведёт к утрате имущества без экономического эффекта.

В связи с чем, в пункт 20 подлежат внесению изменения – снижение 5%, минимальная цена 30% от начальной цены.

Проанализировав условия представленного на утверждение Положения о порядке продажи имущества должника в редакции, предложенной финансовым управляющим, суд приходит к выводу о том, что указанное Положение не противоречит нормам статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве, не нарушает прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, и соответствует требованиям статьи 213.26 Закона о банкротстве – в остальной части.

Руководствуясь статьями 60, 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 Мироновой Вероники Олеговны об утверждении Положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке реализации имущества должника Прошиной Светланы Александровны - земельный участок, площадь: 1 026м², адрес (местонахождение): Хабаровский край, р-н Хабаровский, с/п Ракитненское, с. Гаровка-1, ул. Жемчужная, уч. 10, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства индивидуального жилого дома, кадастровый номер: 27:17:0329204:2118, в редакции финансового управляющего с учётом внесения следующих изменений:

- установить начальную стоимость продажи имущества в размере 350 000 руб.
- установить в пункте 20 Положения размер снижения 5% от начальной цены

продажи имущества, а также минимальную цену продажи в размере 30% от начальной цены.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты вынесения путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Р.В. Рюмин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 06.09.2023 3:28:00

Кому выдана Рюмин Руслан Викторович