



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 420-799
E-mail: info@arhangelsk.arbitr.ru, http://arhangelsk.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Архангельск

Дело № А05-14580/2021

29 августа 2022 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Баранова И.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Высоких М.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего Зворыкиной Я.Ю. об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, поданное в дело о несостоятельности (банкротстве) Ермолиной Ларисы Вадимовны (дата и место рождения: 20.10.1970, г. Няндомы Архангельской области; ИНН 291800176801, СНИЛС 043-260-115-04, адрес: г. Няндомы Архангельской области; ранее присвоенная фамилия - Иевлева), при участии в судебном заседании – не явились, извещены,

установил:

23 декабря 2021 года в Арбитражный суд Архангельской области поступило заявление Ермолиной Ларисы Вадимовны (далее – должник) о признании её несостоятельной (банкротом).

Определением Арбитражного суда Архангельской области от 27.01.2022 заявление принято к производству, возбуждено производство по делу о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 2 марта 2022 года должник признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Зворыкина Яна Юрьевна.

Сведения о признании должника несостоятельным (банкротом) и о введении процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» 12 марта 2022 года.

12 августа 2022 года от финансового управляющего Зворыкиной Я.Ю. поступило ходатайство об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Заявление принято и назначено к рассмотрению в настоящем судебном заседании.

Лица, участвующие в деле, представителей в судебное заседание не направили, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в связи с чем заявление рассмотрено в их отсутствие на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Финансовым управляющим установлено наличие у супруга должника имущества – недвижимое имущество – гараж.

Так, указано, что на имя Ермолина Андрея Юрьевича зарегистрировано нежилое здание общей площадью 31,5 кв.м по адресу: Архангельская обл., г. Няндомы, ул. Строителей, д. 4а, гараж 2, строен. 1 с кадастровым номером 29:12:010110:2809. Дата государственной регистрации права собственности – 13.01.2015г.

Из материалов дела следует, что имущество приобретено в период брака, который зарегистрирован в 1991 году.

В связи с изложенным, финансовый управляющий обратился в суд с ходатайством об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника и об установлении начальной цены продажи имущества должника.

Начальная цена продажи в результате оценки определена финансовым

управляющим в размере 150000 руб.

Вместе с тем, лицами, участвующими в деле, заявлены разногласия по поводу порядка продажи имущества. Оценка оспаривается лицами, участвующими в деле.

Так, ООО «Финансовая грамотность» просит отказать в утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, обязать финансового управляющего должника Ермолиной Ларисы Вадимовны внести изменения в положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, установить начальную цену имущества 600 000 рублей, обязать финансового управляющего представить фотографии данного имущества, провести судебное заседание в отсутствие кредитора ООО «Финансовая грамотность».

Кредитор АО «Банк «Советский» просит утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Ермолиной Ларисы Вадимовны с учетом изменений предложенных АО Банк «Советский», в лице ГК «АСВ». С установлением начальной цены продажи в размере 600 000 рублей, с шагом аукциона 5 % (7% при продаже имущества посредством публичного предложения), возможностью снижением цены до 420 000 рублей. Установить реализацию до продажи имущества Должника

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве установлено, что 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, определенного пунктом 3 указанной 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.

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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с указанным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. В силу пункта 3 указанной статьи имущество гражданина, часть имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном указанным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Судом учтено, что кредиторы обоснованно указали на занижение финансовым управляющим стоимости гаража, так как им использованы не идентичные аналоги, при этом из трех гаражей один аналог представляет собой гараж контейнерного типа, тогда как к продаже предлагается кирпичное строение (бокс). Также использованы аналоги с меньшей площадью.

Кредиторами произведен анализ предложений на avito.ru и установлено, что стоимость аналогичных гаражей составляет 600000 руб.

Требования ООО «Финансовая грамотность» об отложении судебного заседания для представления ему фотографий объекта, в отказе в удовлетворении ходатайства, и в обязанности внести изменения, удовлетворены быть не могут, так как затянут рассмотрение дела.

Суд полагает, что так как кредиторы доказали стоимость аналогов в размере 600000 руб., то начальная цена продажи гаража подлежит установлению в указанном размере.

Также АО Банк «Советский» считает, что шаг аукциона в 10 % от цены лота завышенным. Более разумным, по мнению Кредитора, составляет шаг аукциона в 5 %. Снижение цены реализации на 10 % от цены продажи имущества, установленной на повторных торгах, при реализации имущества посредством публичного предложения, на взгляд Кредитора, может существенно снизить выгоду от продажи имущества и

существенно уменьшить конкурсную массу Должника. Банк полагает, что установление столь низкой цены не соответствует целям конкурсного производства, а именно пополнению конкурсной массы Должника. По мнению Кредитора и в интересах кредиторов при продаже имущества посредством публичного предложения (п. 19 Положения) более разумным будет понижение не более чем на 7% от начальной цены на первом периоде каждые 7 календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). 4). Установление минимальной цены продажи имущества в 10 % от начальной цены на взгляд Кредитора может существенно снизить выгоду от продажи имущества и существенно уменьшить конкурсную массу Должника. Банк полагает, что установление столь низкой цены не соответствует целям конкурсного производства, а именно пополнению конкурсной массы должника. На взгляд Кредитора более разумно и обосновано установить продажу имущества Должника посредством публичного предложения до реализации имущества Должника, но по цене не ниже 70 % от рыночной стоимости имущества Должника (минимальная цена продажи имущества).

Суд полагает, что предложенные финансовым управляющим в данном случае условия продажи соответствуют целям и задачам реализации имущества, а предложенные кредитором изменения негативно повлияют на ход торгов и затянут как проведение торгов, так и рассмотрение дела.

Вместе с тем, содержащееся в пункте 19 условие, что минимальная цена продажи имущества должна быть не менее 10% от начальной цены, установленной настоящим на этапе публичного предложения, действительно не соответствует целям конкурсного производства, а именно пополнению конкурсной массы должника, в связи с чем, судом устанавливается минимальная цена продажи 40%.

При изложенных обстоятельствах, а также с учётом необходимости получения максимальной выручки в интересах кредиторов должника, суд считает необходимым удовлетворить заявление финансового управляющего и утвердить представленное Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника с учетом изменений, предложенных кредиторами и принятых судом и установить начальную цену имущества в размерах, предложенных кредиторами.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223, 224 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Архангельской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Ермолиной Ларисы Вадимовны в редакции финансового управляющего, за исключением условия о минимальной цене продажи имущества на этапе публичного предложения.

В пункте 19 Положения читать - Минимальная цена продажи имущества не менее 40% от начальной цены, установленной настоящим на этапе публичного предложения.

Установить начальную цену продажи имущества:

1) Нежилое здание общей площадью 31,5 кв.м по адресу: Архангельская обл., г. Няндомы, ул. Строителей, д. 4а, гараж 2, строен. 1 с кадастровым номером 29:12:010110:2809 (имущество совместно нажитое в браке) – 600000 руб.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области.

Судья

И.А. Баранов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 17.12.2021 5:53:12
Кому выдана Баранов Иван Анатольевич