**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Красноармейский проспект, 5, г.Тула, 300041
Тел./Факс (4872) 250-800; E-mail: a68.info@arbitr.ru; http://www.tula.arbitr.ru

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Тула Дело №А68-11596-4/2021

20 апреля 2023 года

Арбитражный суд Тульской области в составе судьи М.В. Севастьяновой, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Васьковой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом Перекокиной Инны Ивановны (ИНН 711301587326, СНИЛС 063-130-640 15) Демидова Антона Викторовича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника и ходатайство публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) о разрешении разногласий,

при участии: лица, участвующие в деле, не явились, уведомлены,

УСТАНОВИЛ:

Определением суда от 21.01.2022 в отношении Перекокиной И.И. введена процедура реструктуризации долгов сроком на четыре месяца. Финансовым управляющим утвержден Демидов А.В.

Сообщение о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 20.01.2022 (сообщение № 8059137).

05.08.2022 посредством системы «Мой Арбитр» финансовый управляющий обратился с ходатайством об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, а именно:

Вид объекта недвижимости: Помещение

Назначение объекта недвижимости: Жилое

Местоположение: Тульская область, р-н. Ефремовский, с. Лобаново, д. 15, кв. 6

Площадь: 62,7 кв.м.

Кадастровый номер: 71:08:050505:1181.

Вид права, доля в праве: общая долевая собственность, доля в праве 1/3.

Дата государственной регистрации: 23.11.2017.

Рыночная стоимость объекта оценки реализуемого имущества, в соответствии с Отчетом об оценке №1 от 24.06.2022 г., равна 1 406 471 (один миллион четыреста шесть тысяч четыреста семьдесят один) руб. 82 (восемьдесят две) коп. С учетом п. 2 ст. 254 ГК

РФ г., квартира принадлежит на праве общей долевой собственности следующим лицам: Перекокиной Инне Ивановне (1/3 доли) и Вепринцевой Людмиле Филипповне (2/3 доли).

Таким образом, стоимость лота - 1/3 в праве общей долевой собственности составляет 468 823 (четыреста шестьдесят восемь тысяч восемьсот двадцать три) руб. 94 (девяносто четыре) коп.

Определением суда от 11.08.2022 ходатайство принято к производству.

Определением суда от 05.10.2022 к рассмотрению настоящего заявления в качестве заинтересованного лица привлечена Вепринцева Людмила Филипповна.

04.10.2022 от ПАО Сбербанк по средствам системы «Мой Арбитр» в суд поступило ходатайство о разрешении разногласий между ПАО Сбербанк и финансовым управляющим по вопросу утверждения Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, а именно: жилое помещение с кадастровым номером 71:08:050505:1181 площадью 62,7 кв.м., расположенное по адресу: Тульская область, р-н. Ефремовский, с. Лобаново, д. 15, кв. 6, доля в праве: общая долевая собственность, доля в праве 1/3. Кредитор просит внести следующие изменения в разработанное Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества:

- начальную продажную стоимость объекта имущества Лота № 1 установить в соответствии с заключением о стоимости имущества №2-220929-937 от 30.09.2022, выполненным ООО «Мобильный оценщик», в размере 268 000 рублей;

- установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника 45% процентов от начальной цены продажи имущества должника;

- сообщение о продаже имущества должника подлежит опубликованию на сайте рекламных объявлений avito.ru/drom.ru.

- включить пункт следующего содержания: «В случае не реализации совместно нажитого имущества в течение указанного срока или отсутствия предложений о покупке данного лота по конечной стоимости, необходимо направить предложение о принятии имущества в счет погашения задолженности кредитора. При этом необходимо указать следующие условия при принятии имущества: согласившимся на принятие будет считаться кредитор, направивший в письменной форме свой акцепт, возврат денежных средств в конкурсную массу, при сумме имущества меньшей сумме задолженности и отсутствии другого кредитора, согласившегося на принятие имущества, не производится».

Определением суда от 11.10.2022 ходатайство принято к производству.

Определением суда от 05.12.2022 суд определил объединить в одно производство для совместного рассмотрения настоящий обособленный спор № А68-11596-5/2021 по заявлению ПАО Сбербанк о разрешении разногласий по вопросу утверждения Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника с обособленным

спором № А68-11596-4/2021 по заявлению финансового управляющего имуществом Перекокиной Инны Ивановны (ИНН 711301587326, СНИЛС 063-130-640 15) Демидова Антона Викторовича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

От финансового управляющего в материалы дела поступил отзыв, сообщил об отсутствии возражений по позиции ПАО Сбербанк.

Определением суда от 09.03.2023 судебное заседание отложено на 20.04.2023.

Информация о дате, месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Тульской области в сети Интернет в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) и направлена сторонам.

Лица, участвующие в рамках настоящего обособленного спора, извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания в порядке статьи 123 АПК РФ, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 3 статьи 156 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения настоящего заявления.

Рассмотрев заявление финансового управляющего, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно статье 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, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктами 1, 2 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 настоящего Федерального закона.

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

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.

Как следует из материалов дела в конкурсную массу финансовым управляющим в соответствии со статьей 213.25 Закона о банкротстве включено следующее имущество: Вид объекта недвижимости: Помещение, Назначение объекта недвижимости: Жилое, Местоположение: Тульская область, р-н. Ефремовский, с. Лобаново, д. 15, кв. 6, Площадь: 62,7 кв.м., Кадастровый номер: 71:08:050505:1181, Вид права, доля в праве: общая долевая собственность, доля в праве 1/3, Дата государственной регистрации: 23.11.2017.

Финансовым управляющим принято решение об оценке вышеуказанного имущества в размере 468 823,94 руб.

Кроме того, финансовым управляющим было подготовлено Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника, за утверждением которого он обратился в арбитражный суд.

Исследовав материалы дела, суд полагает предложенное финансовым управляющим Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника подлежащим утверждению, за исключением отдельных положений, исходя из следующих обстоятельств.

В силу пункта 1 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, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Согласно пунктам 1, 2, 3 статьи 213.6 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 настоящего 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.

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.

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.

Предложенный финансовым управляющим порядок реализации имущества предполагает продажу имущества должника на электронных торгах в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

Представленный суду финансовым управляющим текст Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника Перекокиной И.И. в целом соответствует нормам ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Вместе с тем согласно заключению о стоимости имущества №2-220929-937 от 30.09.2022, составленному оценочной компанией ООО "Мобильный оценщик", представленному в материалы дела кредитором, рыночная стоимость квартиры, местоположение: Тульская область, р-н. Ефремовский, с. Лобаново, д. 15, кв. 6, площадь: 62,7 м2, кадастровый номер: 71:08:050505:1181, вид права, доля в праве: общая долевая собственность, доля в праве 1/3 составляет 268 000 руб.

Данное заключение лицами, участвующими в деле, не оспорено.

В связи с чем, в целях получения максимальной выручки в интересах должника и кредиторов, суд считает возможным согласиться с позицией кредитора ПАО «Сбербанк России» и установить начальную цену продажи имущества в указанном размере.

Иные доводы кредитора ПАО «Сбербанк России» не приняты судом во внимание по следующим основаниям.

Между сторонами имеются также разногласия относительно размера минимального порога снижения начальной цены продажи имущества (цена отсечения), ПАО «Сбербанк России» просит указать его в размере 45% от начальной цены продажи.

Согласно пункту 3.61 положения минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) -20% от начальной цены, установленной на торгах посредством публичного предложения.

Между тем конкурсным кредитором не учтено, что установление размера минимальной цены в размере 45% способно негативно повлиять на возможность реализации имущества в максимально короткие сроки, с наименьшими затратами на осуществление торгов, при том что в период проведения публичных торгов имеется возможность продать имущество по стоимости, превышающей минимальную цену в случае, если имеются иные потенциальные покупатели на указанное имущество.

Целью торгов является получение максимальной цены от продажи имущества.

Возможность или невозможность продажи имущества обусловлена исключительно конъюнктурой рынка. Окончательный результат торгов (цена продажи) будет определен объективными рыночными процессами (соответствием спросу цены предложения). Установление более высокой цены отсечения приведет к дополнительным процедурам рассмотрения понижения цен на имущества, и как следствие, к затягиванию процедуры реализации имуществ

Целью публичного предложения является скорейшая реализация имущества должника, но при этом данный этап реализации доли в праве на имущество предполагает его продажу в условиях низкого потребительского спроса и интереса в его приобретении.

При таких условиях завышение минимальной цены отсечения лишает смысла продажу имущества посредством публичного предложения и может повлечь за собой отсутствие спроса на реализуемое имущество должника и признание таких торгов несостоявшимися, что, в свою очередь, повлечет за собой необоснованное затягивание производства и увеличение размера требований по текущим платежам.

Суд полагает, что при указанных обстоятельствах, с учетом представленных документов, установление более высокой цены отсечения не способно повлиять на потенциальных покупателей, поскольку стоимость имущества определяется рыночными условиями. С учетом состояния объекта, его качественных характеристик, со снижением цены круг потенциальных покупателей имущества увеличивается, поэтому установление наименьшей цены отсечения предполагает предложение имущества большему числу потенциальных покупателей.

Аналогичным образом суд исходит из того обстоятельства, что шаг аукциона в размере 5% (предложенный финансовым управляющим) позволяет в наибольшей степени обеспечить плавное снижение цены предлагаемого имущества, в наибольшей степени приблизив ее к рыночной.

Предлагаемое ПАО «Сбербанк России» дополнение Положения, согласно которому: «В случае не реализации имущества в течение указанного срока или отсутствия предложений о покупке данного лота по конечной стоимости, необходимо направить предложение о принятии имущества в счет погашения задолженности кредитора. При этом необходимо указать следующие условия при принятии имущества: согласившимся на принятие будет считаться кредитор, направивший в письменной форме свой акцепт, возврат средств в конкурсную массу, при сумме имущества меньшей сумме задолженности отсутствии другого кредитора, согласившегося на принятие имущества, не производится», противоречит положениям статьи 142.1 Закона о банкротстве.

Пунктом 5 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что, 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. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи. В этом случае пункта 1 статьи 148 Закона о банкротстве не применяется.

В силу пункта 1 статьи 142.1 Закона о банкротстве погашение требований кредиторов путем предоставления отступного допускается только в отношении имущества должника - юридического лица, не проданного или не переданного в порядке, установленном названным Законом, при отсутствии непогашенных требований, относящихся к текущим платежам, требований первой или второй очереди.

Вместе с тем пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X названного Закона, регулируются гл. I - III.1, VII, VIII, §7 гл. IX и §2 главы XI ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

В соответствии с п. 21 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с участием уполномоченных органов в делах о банкротстве и применяемых в этих делах процедурах банкротства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016, кредитор, выразивший согласие на погашение требований путем принятия отступного, обязан обеспечить соблюдение принципа очередности и пропорциональности удовлетворения требований уполномоченного органа и иных кредиторов, осуществив в их пользу соответствующие выплаты.

Предполагаемый кредитором порядок передачи нереализованного имущества должника не отвечает требованиям статьи 142.1 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 3.9 положения в ходе проведения открытых торгов информация об открытых торгах подлежит размещению на электронной площадке, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, предусмотренных ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

ПАО Сбербанк предлагает дополнительно опубликовать сообщение о продаже имущества должника на сайте рекламных объявлений avito.ru/cian.ru.

Пунктом 1 статьи 213.7 Закона о банкротстве предусмотрено, что сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящей главой, опубликовываются путем их включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и не подлежат опубликованию в официальном издании, за исключением сведений о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов, а также о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина.

Из буквального текста указанной нормы следует, что за исключением сведений о введении в отношении гражданина процедур банкротства, иные сведения, в том числе, информационные сообщения, касающиеся Порядка продажи имущества и торгов в отношении такого имущества, не подлежат опубликованию в официальном издании. С точки зрения законодателя достаточным для целей информирования неопределенного круга лиц об условиях и порядке продажи на торгах имущества, о ходе и результатах торгов является размещение такой информации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

В соответствии с пунктом 3 статьи 28 Закона о банкротстве наряду со сведениями, подлежащими включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, включению в указанный реестр подлежат сведения, перечень которых устанавливается регулирующим органом.

Норма, содержащаяся в пункте 1 статьи 213.7 Закона о банкротстве, не исключает возможность дополнительного опубликования сообщения о торгах в средствах массовой информации, но лишь постольку, поскольку заинтересованное лицо принимает на себя бремя несения дополнительных расходов на публикацию, обязательность которой законом не предусмотрена.

В целях экономии конкурсной массы суд считает целесообразным пункт 3.9 оставить в редакции финансового управляющего.

Руководствуясь статьями 32, 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 176, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Разрешить разногласия между публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) и финансовым управляющим имуществом Перекокиной Инны Ивановны (ИНН 711301587326, СНИЛС 063-130-640 15) Демидовым Антоном Викторовичем.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Перекокиной Инны Ивановны (ИНН 711301587326, СНИЛС 063-130-640 15) в редакции финансового управляющего за исключением пункта 1.2, который изложить в следующей редакции: «стоимость лота - 1/3 в праве общей долевой собственности составляет 268 000 (двести шестьдесят восемь тысяч) руб. 00 (ноль) коп.».

Определение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Тульской области.

Судья М.В. Севастьянова