АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Челябинск
03 августа 2023 года Дело №А76-26756/2017

Резолютивная часть определения объявлена 27 июля 2023 г.

Определение в полном объеме изготовлено 03 августа 2023 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Булатова П.П., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Самсоновой М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества (база отдыха «Сосновый бор»),

предъявленного в деле о банкротстве индивидуального предпринимателя Ефименко Сергея Геннадьевича, 17 апреля 1969 года рождения, уроженца г. Троицк, страховой номер индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования 016-614-607-31, идентификационный номер налогоплательщика 744800100084, место жительства: г. Челябинск, ул. Молдавская, 23- 27,

в судебном заседании участвуют:

представитель ГК «Агентство по страхованию вкладов» являющийся конкурсным управляющим ПАО Межтопэнергобанк»: Кручинин А.А., доверенность от 18.01.2023, паспорт

представитель ПАО Промсвязьбанк: Русалина К.В. 14.07.2022, паспорт.

представитель Ефименко С.Г: Карлов А.В., доверенность от 08.08.2022, паспорт.

управляющий: Евайшас В.С., паспорт

УСТАНОВИЛ:

определением от 09.10.2017 возбуждено производство по делу о банкротстве индивидуального предпринимателя Ефименко Сергея Геннадьевича.

Решением от 28.11.2017 индивидуальный предприниматель Ефименко Сергей Геннадьевич признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Высоцкая Татьяна Алексеевна.

Информационное сообщение о введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина опубликовано в официальном издании «Коммерсантъ» от 16.12.2017 № 235, сообщение № 66230020386.

Финансовый управляющий Высоцкая Татьяна Алексеевна 04.07.2022 обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением, в котором просит утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника:

- Нежилое здание-Щитовой домик№8. Площадь 53,8 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: 8Г,8г., этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-216;

- Нежилое здание-склад вещевой. Площадь 141,8 кв.м. Нежилое, Инвентарный номер: 3853. Литер: Б., этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-215;

- Нежилое здание-дом. Площадь 98,3 кв.м Инвентарный номер: 3853. Литер: 1Д,1д., этажность 2, Адрес(местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-214;

- Нежилое здание-дом. Площадь 104,8 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: 2Д,2д., этажность 2, Адрес(местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-217;

- Нежилое здание-баня деревянная. Площадь 53,4 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: В, этажность1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:0002:003853:1000/В;

- Нежилое здание-дом обслуживающего персонала. Площадь 50,4 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: А, Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:0002:003853:1000/А;

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 14,2 кв.м., Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» в количестве 6 шт.

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 13,8 кв.м., Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 14,4 кв.м. , Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 15,0 кв.м. , Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

- Земельный участок. Категория земель: Земли лесного фонда – для рекреационной деятельности. Площадь: 11 200 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район Шершневское лесничество, Еманжелинское участковое лесничество, квартал 135 (часть выдела 23, часть выдела 24), квартал 136 (часть выдела 1, часть выдела 2) Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:1033 является частью лесного участка с условным номером 74-74-07/027/2008-463;

- Земельный участок. Категория земель: Земли лесного фонда – для рекреационной деятельности. Площадь: 21 661 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район Шершневское лесничество, Еманжелинское участковое лесничество, квартал 135 (часть выделов 23, 24, 25,27), квартал 136 (часть выделов 14,15) Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:1033 является частью лесного участка с условным номером 74:07:0103003:2.

Определением суда от 14.02.2022 произведена замена судьи Строганова С.И. судьей Булатовой П.П. дело № А76-26756/2017.

Определением суда от 07.07.2022 заявление принято к производству.

Определением суда от 24.01.2023 выделены в отдельное производство:

- требование финансового управляющего Ефименко С.Г. об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Ефименко С.Г. – комплекс «Русский парк», находящегося в залоге у ПАО «Межтопэнергобанк» в отдельное производство.

- требование финансового управляющего Ефименко С.Г. об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Ефименко С.Г. – доли в уставном капитале ООО «РЕСИ» в размере 18 %, находящегося в залоге у ПАО «Межтопэнрергобанк» в отдельное производство.

Определением от 15.05.2023 финансовым управляющим в деле о банкротстве Ефименко Сергея Геннадьевича, 17 апреля 1969 года рождения, уроженца г. Троицк, страховой номер индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования 016-614-607-31, идентификационный номер налогоплательщика 744800100084, место жительства: г. Челябинск, ул. Молдавская, 23- 27 утвержден Евайшас Владислав Сергеевич, ИНН 744715645922, адрес для отправки почтовой корреспонденции арбитражному управляющему: 454092, г. Челябинск, а/я 9392, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих 19463, член Ассоциации арбитражных управляющих «Паритет».

20.07.2023 в судебном заседании объявлен перерыв до 27.07.2023.

25.07.2023 финансовым управляющим Евайшасом В.С. представлено уточнение, согласно которому:

просит утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника:

- Нежилое здание-Щитовой домик№8. Площадь 53,8 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: 8Г,8г., этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-216;

- Нежилое здание-склад вещевой. Площадь 141,8 кв.м. Нежилое, Инвентарный номер: 3853. Литер: Б., этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-215;

- Нежилое здание-дом. Площадь 98,3 кв.м Инвентарный номер: 3853. Литер: 1Д,1д., этажность 2, Адрес(местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-214;

- Нежилое здание-дом. Площадь 104,8 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: 2Д,2д., этажность 2, Адрес(местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-217;

- Нежилое здание-баня деревянная. Площадь 53,4 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: В, этажность1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:0002:003853:1000/В;

- Нежилое здание-дом обслуживающего персонала. Площадь 50,4 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: А, Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:0002:003853:1000/А;

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 14,2 кв.м., Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» в количестве 6 шт.

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 13,8 кв.м., Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 14,4 кв.м. , Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 15,0 кв.м. , Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

- Земельный участок. Категория земель: Земли лесного фонда – для рекреационной деятельности. Площадь: 11 200 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район Шершневское лесничество, Еманжелинское участковое лесничество, квартал 135 (часть выдела 23, часть выдела 24), квартал 136 (часть выдела 1, часть выдела 2) Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:1033 является частью лесного участка с условным номером 74-74-07/027/2008-463;

- Земельный участок. Категория земель: Земли лесного фонда – для рекреационной деятельности. Площадь: 21 661 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район Шершневское лесничество, Еманжелинское участковое лесничество, квартал 135 (часть выделов 23, 24, 25,27), квартал 136 (часть выделов 14,15) Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:1033 является частью лесного участка с условным номером 74:07:0103003:2.

В судебном заседании представитель кредитора ГК «Агентство по страхованию вкладов» являющийся конкурсным управляющим ПАО Межтопэнергобанк» поддержал возражения, возражал против утверждения положения о порядке продаж в редакции управляющего. В судебном заседании установлено, что между кредитором и управляющим имеются разногласия относительно необходимости привлечения стороннего организатора торгов (кредитор предлагает в качестве организатора торгов АО «Российский аукционный дом»), размера задатка (кредитор предлагает 20 %), величины снижения цены предложения (банк предлагает снижение цены на 3% каждые семь календарных дней, количество периодов торгов – пять). На вопрос суда относительно оплаты услуг организатора торгов, кредитор дал пояснения, что расходы на организатора торгов должны будут покрываться за счет средств, поступивших от реализации предмета залога в соответствии с п. 6 ст. 138 Закона о банкротстве.

Разногласия с кредитором относительно состава имущества, начальной продажной цены у управляющего отсутствуют.

Ранее должником в суд был представлен отзыв на заявление управляющего, в соответствии с которым должник против реализации имущества возражал, однако впоследствии в судебных заседаниях должник неоднократно выражал согласие с доводами управляющего и на вопросы суда относительно наличия возражений или разногласий отвечал отказом.

В судебном заседании представители кредитора ПАО «Промсвязьбанк», должника Ефименко С.Г. поддержали ходатайство об утверждении положения о порядке продаж в редакции управляющего, разногласий по поводу состава имущества, начальной продажной цены и цены отсечения не выразили. Поддержали мнение управляющего относительно отсутствия необходимости привлечения стороннего организатора торгов.

В судебном заседании финансовый управляющий настаивал на удовлетворении заявления, просил утвердить положение в его редакции, обосновал отсутствие необходимости привлечения стороннего организатора торгов, заявив, что имеет возможность самостоятельно организовать торги

и осуществить все необходимые для этого действия, в том числе выезды на место для показов потенциальным покупателям. Также обосновал предложенную им в положении цену отсечения и величину снижения низкой ликвидностью продаваемого имущества и потенциальным затягиванием процедуры его реализации в выходов на повторные торги в случае, если цена отсечения и величина снижения не будут нивелировать отсутствие покупательского спроса в течение долгого времени.

Иные лица, участвующие в обособленном споре, о начавшемся арбитражном процессе извещены в соответствие с ч.1 ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в судебное заседание своих представителей не направили.

Исследовав и оценив в соответствии со ст. ст.71, 162 АПК РФ представленные по делу письменные доказательства, выслушав пояснения лиц, участвующих в обособленном споре, арбитражный суд считает, что ходатайство подлежит удовлетворению.

В силу п. 1 ст. 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

Как следует из материалов дела, в ходе процедуры реализации имущества должника финансовым управляющим выявлено имущество должника, в том числе: - Нежилое здание-Щитовой домик№8. Площадь 53,8 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: 8Г,8г., этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-216;

- Нежилое здание-склад вещевой. Площадь 141,8 кв.м. Нежилое, Инвентарный номер: 3853. Литер: Б., этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-215;

- Нежилое здание-дом. Площадь 98,3 кв.м Инвентарный номер: 3853. Литер: 1Д,1д., этажность 2, Адрес(местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-214;

- Нежилое здание-дом. Площадь 104,8 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: 2Д,2д., этажность 2, Адрес(местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74-74-07/012/2010-217;

- Нежилое здание-баня деревянная. Площадь 53,4 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: В, этажность1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:0002:003853:1000/В;

- Нежилое здание-дом обслуживающего персонала. Площадь 50,4 кв.м. Инвентарный номер: 3853. Литер: А, Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:0002:003853:1000/А;

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 14,2 кв.м., Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» в количестве 6 шт.

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 13,8 кв.м., Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 14,4 кв.м. , Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

-Нежилое здание-Щитовой домик Площадь 15,0 кв.м. , Этажность 1, Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор»

- Земельный участок. Категория земель: Земли лесного фонда – для рекреационной деятельности. Площадь: 11 200 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район Шершневское лесничество, Еманжелинское участковое лесничество, квартал 135 (часть выдела 23, часть выдела 24), квартал 136 (часть выдела 1, часть выдела 2) Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:1033 является частью лесного участка с условным номером 74-74-07/027/2008-463;

- Земельный участок. Категория земель: Земли лесного фонда – для рекреационной деятельности. Площадь: 21 661 кв.м. Адрес (местоположение): Челябинская область, Еткульский район Шершневское лесничество, Еманжелинское участковое лесничество, квартал 135 (часть выделов 23, 24, 25,27), квартал 136 (часть выделов 14,15) Кадастровый (или условный) номер 74:07:0103003:1033 является частью лесного участка с условным номером 74:07:0103003:2., входящие в конкурсную массу гражданина индивидуального предпринимателя Ефименко Сергея Геннадьевича.

Финансовым управляющим осуществлен выезд на место расположения базы отдыха, осуществлена опись находящегося на ней имущества, проведена оценка стоимости указанного имущества в размере 44 905 000 руб., что соответствует цене, предложенной залоговым кредитором.

Разногласия с кредитором относительно состава имущества, начальной продажной цены у управляющего отсутствуют.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения (абз. 2 п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

Лицами, участвующие в деле, проведенная финансовым управляющим оценка имущества гражданина не оспорена, решение о проведении оценки с привлечением оценщика не принималось.

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Финансовым управляющим разработано Положение о порядке, сроках и об условиях реализации имущества, согласно которому продажа имущества осуществляется путем проведения открытых торгов в форме открытого аукциона, цена установлена в соответствии с Решением финансового управляющего об оценке имущества должника.

Суд, оценив доводы залогового кредитора, окончательно выраженные им в судебном заседании и касающиеся величины задатка, снижения цены, цены отсечения и привлечения стороннего организатора торгов, мнение управляющего и других участников процесса относительно имеющихся разногласий, приходит к выводу о необходимости утверждения Положения о реализации имущества гражданина в редакции финансового управляющего, в связи со следующим.

Относительно довода кредитора о величине задатка.

Суд полагает, что установление залоговым кредитором завышенного размера задатка (20% против 5% в редакции управляющего) может повлечь существенное ограничение доступа потенциальных участников к торгам и воспрепятствовать должной конкуренции.

При этом, доказательств того, что предложенный финансовым управляющим размер задатка негативно повлияет на доступ потенциальных участников к торгам, в материалы дела представлено не было.

Относительно довода кредитора о цене отсечения.

В Законе о банкротстве отсутствует императивный запрет на установление цены отсечения продажи имущества. Однако намерение залогового кредитора установить в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника цены отсечения продажи залогового имущества в 50 % может внести неопределенность в порядок реализации залогового имущества, поскольку при отсутствии заявок на приобретение имущества по установленной цене отсечения срок реализации имущества должника становится неопределенным, что в свою очередь повлечет неопределенность срока процедуры реализации имущества в целом, поскольку реализация конкурсной массы является необходимым мероприятием, без завершения которого невозможно завершить процедуру реализации имущества гражданина.

В частности, из-за необходимости дальнейшего разрешения вопроса о судьбе заложенного имущества при нереализации его по цене отсечения (например, организации торгов на других условиях и пр.) может увеличиваться размер требований по текущим платежам (вознаграждение конкурсному управляющему, услуги организатора торгов и пр.) и реестровые кредиторы получат меньше.

При этом положение о торгах в редакции финансового управляющего направлено на достаточное по времени предложение имущества для принятия решения о совершении сделки потенциальными покупателями до достижения цены отсечения (30 процентов).

Устанавливаемая банком цена отсечения (снижение до 50 процентов) влечет неоправданное затягивание торгов, поскольку с этого момента залоговый кредитор, вероятно, реализует право вносить изменения в порядок продажи имущества. Цель процедуры реализации имущества - максимальное удовлетворение требований кредиторов в минимально необходимые для этого сроки. Предложение банка указанной цели не отвечает.

Намерение получить максимальное удовлетворение своего требования является нормальным поведением кредитора, однако это не должно нарушать баланс интересов, в частности право всех участвующих в деле лиц на разумную продолжительность процедуры реализации имущества, а также право отдельных кредиторов на своевременное получение удовлетворения требований за счет средств от заложенного имущества.

Основной целью таких торгов является скорейшая реализация имущества должника, но вместе с тем на этом этапе предполагается его продажа в условиях низкого потребительского спроса и незначительного интереса в его приобретении.

При этом установление необоснованно высокой цены отсечения может привести к прерыванию процедуры продажи имущества посредством публичного предложения и возникновению неопределенности относительно дальнейшей продажи, необходимости изменения и дополнения ранее согласованного порядка и условий проведения торгов по реализации объектов, что, в свою очередь, повлечет дополнительные текущие расходы.

Относительно довода кредитора о величине снижения цены.

Оптимальная периодичность снижения цены и размер шага снижения зависят от вида имущества.

В рассматриваемом случае к реализации предлагается база отдыха в Челябинской области в составе имущественного комплекса, при этом, исходя из пояснений участников процесса и управляющего, осуществившего выезд на место и осмотр имущественной базы, - расположенные на территории объекты находятся в состоянии, требующем существенных капиталовложений для их использования по прямому назначению.

Суд полагает, что предложенный банком шаг снижения цены не мотивирован и влечет чрезмерное затягивание торгов посредством публичного предложения, увеличение текущих расходов, неоправданное отложение расчетов с кредиторами, которые имеют право на получение удовлетворения за счет части стоимости заложенного имущества (статья 138 Закона о банкротстве).

Так, шаг снижения в редакции положения о торгах, предлагаемой финансовым управляющим, превышает величину, предлагаемую залоговым кредитором (5 процентов вместо 3 процентов), период снижения составляет 7 календарных дней (разногласий с кредитором не имеется), что соответствует общепринятой практике проведения торгов посредством публичного предложения в большей степени, чем условия банка.

Шаг снижения цены в размере 5 процентов от начальной более предпочтителен, чем предлагаемый банком (3 процента), поскольку позволяет сбалансировать длительность публичного предложения, обеспечивает оптимальное сочетание разумности цены реализуемого имущества в конкретный момент времени и периода экспозиции для привлечения потенциальных покупателей.

Относительно довода кредитора о необходимости привлечения стороннего организатора торгов.

Кредитор обосновывает такую необходимость более широкими возможностями у АО «Российский аукционный дом» для поиска и привлечения покупателей.

При этом, судом учитывается, что ближайший филиал предложенного кредитором организатора - АО «Российский аукционный дом» находится в г. Тюмень, тогда как реализуемое имущество расположено в Челябинской области. Также судом учитывается, что имущество не обладает уникальностью, не является специализированным и его реализация не требует подбора/наличия узкого круга потенциальных покупателей, что могло бы повлиять на ход торгов. База отдыха с расположенными на ней объектами может быть предложена к реализации широкому кругу потенциальных покупателей и не требует специальных познаний для ее реализации.

Залоговым кредитором не доказана необходимость использования в качестве организатора торгов - АО «Российский аукционный дом», при этом использование организатора торгов, предложенных залоговым кредитором, повлечет дополнительные расходы в деле о банкротстве.

При этом суд принимает во внимание, что дополнительные издержки, связанные с делегированием сторонней организации полномочий по организации и проведению торгов, возмещаются за счет конкурсной массы только в том случае, если обязанности организатора торгов объективно не могут быть исполнены арбитражным управляющим лично исходя из общего объема работы, выполняемой им, ее сложности (с учетом перечня мероприятий по наполнению конкурсной массы, количества обособленных споров, принадлежащего должнику имущества и т.д.).

Суд полагает, что привлечение в данном случае для организации и проведения торгов сторонней организации, не соответствует целям процедуры банкротства, влечет дополнительные расходы должника на оплату услуг организации.

В данном случае, выбор оператора электронной площадки должен являться правом финансового управляющего исходя из минимальной стоимости подобных услуг для уменьшения расходов для достижения главной цели проведения торгов - удовлетворение в полном объеме заявленных требований кредиторов должника.

Тот факт, что законодатель отдает приоритет залоговому кредитору в определении начальной продажной цены предмета залога, порядка и условий проведения торгов, не означает, что данное право может реализовываться залоговым кредитором произвольным образом без учета прав иных лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Доказательств того, что предложенный финансовым управляющим порядок продажи негативно повлияет на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в материалы дела представлено не было.

Положение о реализации имущества гражданина в редакции финансового управляющего, позволит избежать затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, является наиболее экономически обоснованным, направленным на реализацию заложенного имущества в разумный срок и соблюдение интересов остальных (незалоговых) кредиторов и не противоречат положениям ст. 213.26 Закона о банкротстве.

Принимая во внимание цели процедуры реализации имущества гражданина и фактические обстоятельства дела, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также учитывая недопустимость затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, арбитражный суд считает возможным утвердить Положение в редакции финансового управляющего.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ**:**

утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Ефименко Сергея Геннадьевича в редакции финансового управляющего Евайшаса В.С.

Утвердить начальную цену имущества: комплекс базы отдыха «Сосновый бор», расположенной по адресу Челябинская область, Еткульский район, с. Коелга, река Увелка, база отдыха «Сосновый бор» в размере 4 905 000 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано не позднее чем через четырнадцать дней со дня его принятия в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья П.П. Булатова