



Арбитражный суд Пензенской области

Кирова ул., д. 35/39, Пенза г., 440000,
тел.: +78412-52-99-97, факс: +78412-55-36-96, сайт суда: www.penza.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении положения о порядке, условиях и сроках
реализации имущества гражданина

г. Пенза

14 ноября 2023 г.

Дело №А49-4381/2023

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Удавихиной В.К. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Агеевой Ю.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по заявлению финансового управляющего Ивановой Юлии Владимировны (440000, Пензенская обл., г. Пенза, ул. Пушкина, д. 2, оф. 811)

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

по делу о признании несостоятельной (банкротом) гражданки Лемдяновой Марии Петровны (23.08.1987 г.р., г. Никольск Пензенской обл., адрес регистрации: 440514, Пензенская обл., Пензенский р-н, с. Засечное, ул. Радужная, д. 6, кв. 70, СНИЛС 138-423-059 53, ИНН 582601860898),

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

установил:

решением Арбитражного суда Пензенской области от 10.07.2023, резолютивная часть которого оглашена 06.07.2023, гражданка Лемдянова Мария Петровна признана банкротом, в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утверждена Иванова Юлия Владимировна, член Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Лига".

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) опубликовано в газете «Коммерсантъ» 15.07.2023, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве – 11.07.2023.

В Арбитражный суд Пензенской области 24.08.2023 поступило заявление финансового управляющего Ивановой Юлии Владимировны об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника:

- жилого дома площадью 44,60 м², адрес местонахождения: Россия, Пензенская обл., г. Никольск, ул. Щорса, дом 38, кадастровый номер: 58:22:0420402:194, находящегося в долевой собственности, размер доли – 3/4;

- земельного участка общей площадью 1434,00 м², адрес местонахождения: Россия, Пензенская обл., г. Никольск, ул. Щорса, дом 38, кадастровый номер: 58:22:0420402:106, находящегося в долевой собственности, размер доли – 3/4.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 11.09.2023 заявление принято к производству, судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 14.11.2023.

Должником и кредиторами письменные отзывы на заявление финансового управляющего не представлены.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, не явились, извещены о времени и месте его проведения надлежащим образом в соответствии со статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Информация о принятии заявления к производству, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Пензенской области в сети Интернет по адресу: www.penza.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленным статьей 121 АПК РФ.

С учетом изложенного и на основании статьи 156 АПК РФ суд считает возможным провести судебное заседание в отсутствие участвующих в деле лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

В пункте 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон 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 данной статьи.

В соответствии с пунктом 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.

Пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что 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. 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.

Пунктом 6 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что о проведении описи, оценки и реализации имущества гражданина финансовый управляющий обязан информировать гражданина, конкурсных кредиторов и уполномоченный орган по их запросам, а также отчитываться перед собранием кредиторов. В случае выявления нарушений гражданином, конкурсный кредитор или уполномоченный орган вправе оспорить действия финансового управляющего в арбитражном суде.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан", в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника – гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Должник не имеет статуса индивидуального предпринимателя, выявленное имущество в целях осуществления предпринимательской деятельности не

использовалось, вследствие чего положения пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве к продаже имущества должника не применяются.

В ходе процедуры реализации имущества гражданина финансовым управляющим выявлено следующее имущество:

- жилой дом площадью 44,60 м², адрес местонахождения: Россия Пензенская обл., г. Никольск, ул. Щорса, дом 38, кадастровый номер: 58:22:0420402:194, находящегося в долевой собственности, размер доли – 3/4;

- земельный участок общей площадью 1434,00 м², адрес местонахождения: Россия, Пензенская обл., г. Никольск, ул. Щорса, дом 38, кадастровый номер: 58:22:0420402:106, находящегося в долевой собственности, размер доли – 3/4.

Право собственности должника на вышеуказанное имущество подтверждено выпиской из ЕГРН.

Финансовым управляющим проведена оценка рыночной стоимости указанного имущества, которая согласно решению об оценке от 22.08.2023 составила 313 125,00 руб.

Исходя из этого, финансовым управляющим разработано и направлено в арбитражный суд для утверждения и установления начальной продажной цены имущества должника Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника – гражданки Лемдяновой Марии Петровны.

Представленное финансовым управляющим для утверждения судом Положение содержит следующие условия о продаже имущества:

- имущество, выставляемое на торги, принадлежит Лемдяновой М.П. на праве общей долевой собственности. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 N 23-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина", участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по начальной цене, определенной в целях проведения торгов. В целях предоставления возможности воспользоваться указанным преимущественным правом покупки финансовый управляющий в течение пяти дней с даты утверждения положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина направляет сособственнику (сособственникам) реализуемого имущества предложение приобрести имущество по начальной цене, определенной в целях проведения торгов, и заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора. При наличии согласия, финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. В случае отказа в письменной форме сособственника (сособственников) от преимущественного права покупки имущества или при неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

- продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

- продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в электронной форме. Торги проводятся на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы» – ЭТП НИС, размещенной на сайте <https://nistp.ru/> в сети Интернет.

- организатор торгов устанавливает задаток в размере 10% от начальной цены соответствующего лота. Задаток вносится на банковский счет должника не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах. Датой внесения задатка считается дата зачисления суммы задатка на банковский счет. Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет до даты составления

протокола об определении участников торгов. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Сумма внесенного победителем торгов задатка засчитывается в счет исполнения обязательств победителя торгов по оплате приобретенного им имущества.

- величина повышения начальной цены продажи лота («шаг аукциона») устанавливается в размере 5% начальной цены продажи лота.

- заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным пункта 11 статьи 110 Закона о банкротстве.

- одно лицо может подать только одну заявку по лоту на участие в торгах. Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта предложение о цене в момент его поступления отклоняется с направлением лицу уведомления об отказе в приеме его предложения с указанием причин отказа в случае, если предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене; предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене; одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.

- участниками торгов признаются лица, своевременно подавшие заявку на участие в торгах и обеспечившие поступление задатка на счет до даты составления протокола об определении участников торгов.

- аукцион является открытым по составу участников. Для участия в аукционе претенденты должны зарегистрироваться на сайте в сети Интернет по адресу: <https://nisp.ru/>. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о продаже. Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений. Прописываются дата и время начала приёма заявок на участие в аукционе, окончание приёма заявок. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества на величину, равную "шагу аукциона". Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее 25 рабочих дней с момента, указанного в информационном сообщении. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

- результаты торгов подводятся в течение 1 часа 30 минут с момента завершения торгов путем оформления протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися, которые размещаются на ЭП, а также направляются в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

- продажа имущества оформляется договором купли-продажи, в простой письменной форме. Все расходы по документальному оформлению договора купли-продажи возлагаются на покупателя. 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. Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течении 30 дней с момента заключения договор купли-продажи и до момента сдачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности, по реквизитам, указанным в сообщении о проведении

торгов. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляется в течение 5 дней с момента внесения оплаты в полном размере, по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

- в случае признания первых торгов несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, организатор торгов проводит повторные торги в порядке, установленном Законом о банкротстве. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах. Лот № 1 – 281 813,00 руб.

- в случае признания повторных торгов несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения. Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника составляет 10% от стоимости имущества на начальной стоимости на торгах посредством публичного предложения, срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, составляет 5 (пять) рабочих дней.

- при продаже имущества должника посредством публичного предложения в объявление о проведении торгов на сайте www.fedresurs.ru и электронной площадке, наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, публикуется минимальная цена продажи указанного имущества. Минимальная стоимость указанного имущества фиксируется в размере:

лот № 1 – 140 906,50 рублей. Лот № 1 – торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения 140 906,50 рублей / 50% (пятьдесят процентов) от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения (цена отсечения) по лоту: 1 неделя – 281 813,00 руб., 2 неделя – 253 631,70 руб., 3 неделя – 225 450,40 руб., 4 неделя – 197 269,10 руб., 5 неделя – 169 087,80 руб., 6 неделя – 140 906,50 руб.

- срок приема заявок на участие в публичных торгах составляет 30 рабочих дней (6 недель) со дня опубликования и размещения объявления о проведении торгов.

- размер задатка устанавливается в размере 10% от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения и составляет 28 181,30 руб.

- задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет не позднее указанной в сообщении о проведении торгов даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

- заявка на участие в торгах должна содержать предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, действующей в период подачи заявки. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

- право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии

предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

- с даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

- в случае нереализации имущества на этапе торгов, начальная цена для которого установлена в размере цены отсечения, торги признаются несостоявшимися, дальнейшего снижения цены не происходит.

Иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в положении, регулируются Законом о банкротстве, Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Судом установлено, что представленный в материалы дела финансовым управляющим текст Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника соответствуют нормам статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Обстоятельств, препятствующих утверждению порядка и условий продажи имущества, предложенных финансовым управляющим, судом не установлено.

Возражений относительно утверждения положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества должника кредиторами не заявлено.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что разработанное финансовым управляющим Положение о порядке, сроках и условиях продажи должника отвечает требованиям Закона о банкротстве, в связи с чем подлежит утверждению.

Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, в связи с чем направляется лицам, участвующими в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет».

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копия определения на бумажном носителе может быть направлена судом в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства.

Руководствуясь статьями 60, 110, 111, 112, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

ходатайство финансового управляющего Ивановой Юлии Владимировны об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника гражданки Лемдяновой Марии Петровны удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданки Лемдяновой Марии Петровны в редакции, разработанной финансовым управляющим Ивановой Ю.В.

Утвердить начальную продажную цену имущества должника – $\frac{3}{4}$ доли в праве на жилой дом площадью 44,60 м² с кадастровым номером 58:22:0420402:194 и $\frac{3}{4}$ доли в праве на земельный участок общей площадью 1434,00 м² с кадастровым номером 58:22:0420402:106, расположенных по адресу: Пензенская обл., г. Никольск, ул. Щорса, дом 38, в размере 313 125,00 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пензенской области.

Судья

В.К. Удавихина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 14.03.2023 7:58:00

Кому выдана Удавихина Валерия Константиновна