



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ
156000, г. Кострома, ул. Долматова, д. 2
<http://kostroma.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
Дело № А31-11004-4/2022

г. Кострома

06 октября 2023 года

Судья Арбитражного суда Костромской области Хубеев Александр Фаатович, при ведении протокола секретарем судебного заседания Болотовой С.В., рассмотрев в судебном заседании ходатайство финансового управляющего Сакулина Артема Сергеевича

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

в рамках дела по заявлению Лобовой Ольги Борисовны (29.08.1968 года рождения, место рождения: г. Иваново, адрес регистрации: Костромская область, Чухломский район, с. Судай, ул. Строительная, д. 8, ИНН 442900481709, СНИЛС 054-801-200-25) о признании несостоятельной (банкротом),

без участия представителей сторон,
установил:

Решением от 16.12.2022 должник признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Сакулин Артем Сергеевич.

Финансовый управляющий обратился с ходатайством, просил утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Лобовой Ольги Борисовны.

Ранее ПАО «Сбербанк России» направил отзыв, указал, что условия положения о продаже имущества должника, представленного в редакции финансового управляющего, не отвечают цели максимального удовлетворения требований кредиторов и считает возможным внести следующие изменения:

- начальную продажную стоимость Лота №1: Земельный участок, Площадь 1 660 кв.м., Кадастровый номер 44:23:100111:4, право пользования на 5 лет и Здание (пекарня), Площадь 197,6 кв.м, Кадастровый номер 44:23:100111:95, Местоположение установлено Костромская обл., Чухломский р-н, с. Судай, ул. Заречная, д. 21 установить в соответствии с заключением о стоимости имущества ООО «Мобильный оценщик» № 2-230706-305240 от 06.07.2023 года в размере 1 521 000 руб.;

- установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 40 (сорока) процентов от рыночной стоимости имущества.

- установить шаг аукциона посредством публичного предложения 10 процентов.

13.07.2023 в адрес финансового управляющего направлен Протокол разногласий.

На основании вышеизложенного ПАО «Сбербанк России» возражал против утверждения положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции финансового управляющего и просил утвердить положение с учетом изменений, предложенных ПАО Сбербанк России.

Лица, участвующие в деле, явку представителей не обеспечили.

Финансовый управляющий направил ходатайство об уточнении требований, просил утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества

Должника в редакции от 04.10.2023, указав, что финансовый управляющий, ознакомился с поступившим протоколом разногласий со стороны конкурсного кредитора ПАО Сбербанк России, с просьбой внести изменения и считает возможным конкретизировать и уточнить предложенную ранее редакцию Положения.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие сторон.

Изучив представленные материалы, проверив обоснованность доводов ходатайства, суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно пункту 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.

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. 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.

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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Согласно пункту 3 статьи 111 Закона о банкротстве продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежат: недвижимое имущество; ценные бумаги; имущественные права; заложенное имущество; предметы, имеющие историческую или художественную ценность; вещь, рыночная стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, в том числе неделимая вещь, сложная вещь, главная вещь и вещь, связанная с ней общим назначением (принадлежность).

Исполняя свои обязательства, возложенные Решением Арбитражного суда Костромской области и Федеральным законом от 26.10.2002 № 127 «О несостоятельности (банкротстве)», Финансовый управляющий выявил нижеуказанное имущество, принадлежащее Должнику на праве собственности и подлежащее реализации в рамках процедуры банкротства.

Для целей установления начальной продажной стоимости при реализации имущества, Финансовый управляющий произвел оценку имущества:

Вид объекта недвижимости: Здание Кадастровый номер 44:23:100111:95 Адрес (местоположение) Костромская обл., Чухломский р-н., с. Судай, ул. Советская, д.21 Площадь, кв.м 197.6 Назначение Нежилое Количество этажей 1 Кадастровая стоимость (руб.) 1 028 409.20, начальная цена продажи: 1 521 000,00 руб.

Право временного владения и пользования по Договору аренды № 123 от «31» декабря 2004 года следующего муниципального имущества: земельного участка, площадью 1660 кв.м., находящийся по адресу: Костромская область, Чухломский район, с. Судай, ул. Советская, уч. 21. Срок действия договора бессрочно, Вид права: Право временного владения и пользования, начальная цена продажи: 1 450,63 руб.

Финансовым управляющим разработано Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества с учетом поступивших возражений от кредитора. Финансовый управляющий направил ходатайство об уточнении требований, просил утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества Должника в следующей редакции от 04.10.2023.

От лиц, участвующих в деле возражений против утверждения Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества Должника в редакции от 04.10.2023 не поступало.

Из разъяснений, изложенных в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» следует, что 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.

Имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

В связи с этим общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности.

Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

Подлежащее реализации имущество должника не предназначено для осуществления должником предпринимательской деятельности, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьёй. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьёй 130 настоящего Федерального закона.

Принимая во внимание особенности банкротства гражданина, цель процедуры реализации имущества, с целью соблюдения прав и законных интересов кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований, суд полагает необходимым утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции финансового управляющего.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 60, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества Должника Лобовой Ольги Борисовны (29.08.1968 года рождения, место рождения: г. Иваново, адрес регистрации: Костромская область, Чухломский район, с. Судай, ул. Строительная, д. 8, ИНН 442900481709, СНИЛС 054-801-200-25) о признании несостоятельной (банкротом), в редакции финансового управляющего от 04.10.2023.

Определение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Костромской области в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

А.Ф. Хубеев

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 14.03.2023 10:35:00
Кому выдана Хубеев Александр Фаатович