

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

610017, г. Киров ул. К. Либкнехта, 102

<http://kirov.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е****об удовлетворении заявления арбитражного управляющего****Дело № А28-1340/2023-5**

город Киров

06 декабря 2023 года

Арбитражный суд Кировской области в составе судьи Вылегжаниной С.В. при ведении протокола судебного заседания без использования средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Максоян Д.А. рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Таратута Ивана Петровича в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Шабалиной Ксении Александровны (дата рождения: 21.11.1984, ИНН 434540761857, СНИЛС 085-941-231 89, место жительства: 610047, Россия, Кировская область, г. Киров) об утверждении порядка реализации имущества должника, установил:

Шабалина Ксения Александровна (далее – заявитель, должник) обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании ее несостоятельной (банкротом) и введении процедуры реализации имущества.

Решением Арбитражного суда Кировской области от 13.06.2023 должник признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина сроком на 5 месяцев, финансовым управляющим утвержден Таратута Иван Петрович, член НП Саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Развитие».

Сведения о введении процедуры реализации имущества гражданина и утверждении финансового управляющего опубликованы в газете «Коммерсантъ» №112(7557) от 24.06.2023.

25.08.2023 финансовый управляющий обратился в суд с ходатайством об утверждении Положения о порядке реализации имущества должника (Земельный участок, кадастровый номер 43:40:023307:59, площадь 1105 +/- 12 кв.м., и земельный участок с кадастровым номером 43:40:023307:60, площадь 1183 +/- 12 кв.м., расположенные: Кировская обл, г Киров, тер сдт Мечта-Загоски, земли сельскохозяйственного назначения для организации садоводческого товарищества).

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом в порядке статей 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

В соответствии со статьей 156 АПК РФ судебное заседание проведено судом в отсутствие неявившихся лиц по имеющимся в материалах дела доказательствам.

От конкурсного кредитора ПАО «Сбербанк» поступили возражения.

Кредитор указывает, что по результатам проведенного им расчета стоимости объекта недвижимости (земельного участка), рыночная цена продажи объекта недвижимости предложенная финансовым управляющим является заниженной и не позволит получить максимальную выгоду при его реализации. По мнению Банка, такое определение цены нарушает права кредиторов. Кроме того, кредитор предлагает установить минимальную цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 45 (сорока пяти) процентов.

Должник, иные кредиторы мнение по ходатайству финансового управляющего или возражений относительно утверждения Положения не представили.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства). Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются главой X Закона о банкротстве.

Согласно пункту 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.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина (пункт 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В ходе процедуры банкротства финансовым управляющим выявлено имущество, зарегистрированное на имя должника, проведена оценка имущества, подготовлено Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества:

- Земельный участок с кадастровым номером 43:40:023307:59, площадью 1105 +/- 12 кв.м., начальная цена продажи 62628 рублей 20 копеек; земельный участок с кадастровым номером 43:40:023307:60, площадь 1183 +/- 12 кв.м., начальная цена продажи - 67049 рублей 01 копейка, расположенные: Кировская область, г Киров, тер сдт Мечта-Загоски, земли сельскохозяйственного назначения для организации садоводческого товарищества.

Имущество принадлежит Должнику на праве собственности.

В соответствии с Положением продажа имущества, торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене лота, по принципу повышения начальной цены на «шаг аукциона». В случае признания повторных торгов несостоявшимися, а также в случае, если договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения, в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

Финансовым управляющим предложено осуществлять продажу имущества в соответствии с пунктом 1.7 Положения, из которых следует, что торги проводятся на электронной площадке Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО "НИС") 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1 ОГРН 1127746228972 ИНН 7725752265; адрес в сети Интернет nisp.ru.

Из представленного Положения следует, что имущество реализуется двумя лотами, начальная продажная цена имущества установлена финансовым управляющим в размере кадастровой стоимости земельных участков.

В пункте 3.1 Положения предусмотрено, что Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на "шаг аукциона", который устанавливается в размере 5% (Пять процентов) от начальной цены лота.

Согласно пункту 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.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, 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 (пункт 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Как следует из представленного Положения, начальная цена продажи имущества определена финансовым управляющим на земельный участок с кадастровым номером 43:40:023307:59 в размере 62628 рублей 20 копеек; на земельный участок с кадастровым номером 43:40:023307:60 в размере 67049 рублей 01 копейка, что соответствует их кадастровой стоимости.

В рассматриваемой ситуации несогласие кредитора – ПАО «Сбербанк» с определенной финансовым управляющим стоимостью земельного участка основано на заключениях о стоимости имущества от 16.10.2023 № 2-231016-448289 и № 2-231016-448291, выполненных ООО «Мобильный оценщик», в соответствии с которыми рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 43:40:023307:59 составляет 194 000 рублей, а земельного участка с кадастровым номером 43:40:023307:60 составляет 205 000 рублей.

По мнению кредитора – ПАО «Сбербанк» такая цена является заниженной и не позволит получить максимальную выгоду при его реализации.

При определении стоимости специалистом ООО «Мобильный оценщик» приняты во внимание ценовые предложения на земельные участки имеющие сопоставимую площадь, а также целевое назначение, место расположения, транспортная доступность. При этом, мотивированного обоснования стоимости участка с учетом его фактического состояния кредитором не приведено.

Финансовый управляющий в отзыве на мнение кредитора не возражает против установления начальной цены продажи имущества в размере предложенном Банком. В то же время, возражает против установления минимальной цены продажи имущества (цены отсечения) в размере 45 (сорока пяти) процентов от рыночной стоимости имущества. При этом из представленного финансовым управляющим Положения следует, что минимальная цена продажи имущества устанавливается в размере 20% (двадцать) процентов от начальной цены продажи имущества/лота.

Рассмотрев доводы кредитора и финансового управляющего, суд приходит к следующим выводам.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать

привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей (абзац седьмой пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве).

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Целью публичного предложения по реализации имущества должника является продажа имущества по постоянно снижающейся цене для того, чтобы в принципе реализовать имущество. Продажа имущества должника путем публичного предложения после не состоявшихся торгов по постоянно снижающейся цене направлена на то, чтобы реализовать имущество, полностью или частично погасить требования кредиторов и завершить процедуру банкротства.

Закон о банкротстве не предусматривает обязательность установления минимальной цены реализации (цены отсечения) имущества должника путем публичного предложения; при определении этого показателя необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности. Цель продажи имущества должника путем публичного предложения состоит в реализации имущества путем систематического снижения цены. При этом продажа посредством публичного предложения обеспечивает реализацию имущества должника по цене, соответствующей спросу.

В этой связи, с учетом характеристик предложенного к продаже имущества, суд считает установленную финансовым управляющим в Положении о продаже минимальную цену продажи земельного участка (цену отсечения) в размере 20 процентов от начальной цены продажи имущества должника, установленной на торгах посредством публичного предложения, наиболее оптимальной, отвечающей принципам целесообразности и разумности, соблюдения прав должника и его кредиторов.

С учетом того, что Закон о банкротстве не устанавливает каких-либо ограничений в отношении пределов снижения начальной цены продажи имущества должника посредством публичного предложения и сроков, по истечении которых последовательно снижается начальная цена, суды, исходя из принципов целесообразности и разумности, сочли минимальную цену отсечения в размере 30 процентов согласующейся с целью продажи имущества посредством публичного предложения, в наибольшей мере отвечающей интересам кредиторов, поскольку такая цена отсечения поспособствует увеличению круга потенциальных покупателей, так как покупательская привлекательность имущества возрастает прямо пропорционально снижению цены; переход же к порядку, регламентирующему дальнейшую судьбу имущества, предусмотренному пунктом 5 статьи 213.26 Закона о банкротстве (передача нереализованного имущества гражданину по акту), будет возможен только после исчерпания возможности реализовать имущество хотя бы по самой минимальной цене предложения.

Завышение цены отсечения в условиях отсутствия покупательского спроса приведет лишь к необходимости дополнительного утверждения изменений в Положение о продаже имущества при достижении порога отсечения и, как следствие, к затягиванию сроков процедуры банкротства, что не соответствует интересам кредиторов должника.

Реальная стоимость имущества, за которую оно будет впоследствии реализовано, определяется условиями рынка; ее занижение при продаже имущества на открытых торгах невозможно. Иными словами, цена продажи определяется только исходя из спроса на имущество и его ликвидности, следовательно, имущество должника либо будет реализовано (в том числе, и по цене, находящейся в пределах порога отсечения,

предложенного Кредитором), либо возможность его выгодной продажи окажется исчерпанной.

При таких обстоятельствах, приняв во внимание цели процедуры банкротства, недопустимость ее затягивания и увеличения судебных расходов на ее проведение, суд считает, что предложенная финансовым управляющим цена отсечения является наиболее оптимальной и соответствующей принципам разумности, позволит обеспечить соблюдение баланса интересов всех кредиторов должника.

Поскольку финансовый управляющий не возражает против установления начальной цены продажи имущества в размере, предложенном ПАО «Сбербанк», суд считает возможным определить начальную цену продажи имущества в редакции кредитора, а именно: земельного участка с кадастровым номером 43:40:023307:59 в размере 194 000 рублей, а земельного участка с кадастровым номером 43:40:023307:60 в размере 205 000 рублей.

Доказательств, свидетельствующих о нарушении предлагаемым финансовым управляющим Положением прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, в материалы дела не представлено.

Таким образом, представленное в материалы дела финансовым управляющим Положение соответствует нормам статей 110, 111, 139, 213.26 Закона о банкротстве.

На основании изложенного, суд признает Положение, представленное финансовым управляющим с предложенной кредитором начальной ценой реализации имущества, подлежащим утверждению.

Руководствуясь статьями 60, 110, 111, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

удовлетворить ходатайство.

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Шабалиной Ксении Александровны (дата рождения: 21.11.1984, ИНН 434540761857, СНИЛС 085-941-231 89, место жительства: 610047, Россия, Кировская область, г. Киров) в редакции финансового управляющего Таратута Ивана Петровича.

Определить начальную цену продажи имущества:

- Земельный участок, кадастровый номер 43:40:023307:59, площадь 1105 +/- 12 кв.м, расположенный Кировская область, г Киров, тер сдт Мечта-Загоски, земли сельскохозяйственного назначения для организации садоводческого товарищества, в размере 194 000 (сто девяносто четыре тысячи) рублей 00 копеек;

-земельный участок с кадастровым номером 43:40:023307:60, площадь 1183 +/- 12 кв.м., расположенный: Кировская область, г Киров, тер сдт Мечта-Загоски, земли сельскохозяйственного назначения для организации садоводческого товарищества , в размере 205 000 (двести пять тысяч) рублей 00 копеек.

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

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Кировской области.

Судья

С.В.Вылегжанина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 09.03.2023 6:51:00

Кому выдана Вылегжанина Светлана Владимировна