



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ
690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении положения о порядке,
об условиях и о сроках продажи имущества

г. Владивосток
02 апреля 2024 года

Дело № А51-13833/2023 41521/2024

Определение вынесено и изготовлено в полном объеме 02 апреля 2024 года.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Ягубкина А.В.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Коваль Р.А.,
рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего об
утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества
должника

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Майорова Алексея Сергеевича,
(22.07.1983 года рождения, место рождения – пос. Лучегорск Пожарского района
Приморского края, зарегистрирован по адресу: Приморский край, Пожарский район,
пгт. Лучегорск, мкр. 3-й, д. 10, кв. 29; ИНН 252602050017, СНИЛС 064-219-381-54),
в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле,

У С Т А Н О В И Л :

Майоров Алексей Сергеевич обратился в Арбитражный суд Приморского края с
заявлением о признании себя несостоятельной (банкротом).

Определением Арбитражного суда Приморского края от 10.08.2023 заявление
принято к производству суда, возбуждено производство по делу о банкротстве
гражданина.

Решением суда от 23.11.2023 Майоров Алексей Сергеевич признан
несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации
имущества должника сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим должника
утвержден Демидов Антон Викторович.

Дата публикации в газете «Коммерсант» №225(7670) от 02.12.2023.

15.02.2024 в арбитражный суд поступило заявление об утверждении Положения
о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Возражений в отношении заявления ко дню судебного заседания не поступило.

Для ограниченного доступа к оригиналам судебных актов с электронными подписями
судей по делу № А51-13833/2023 на информационном ресурсе «Картотека арбитражных
дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:

Возможность доступна для пользователей, авторизованных через портал
государственных услуг (ЕСИА).

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения уведомлены надлежащим образом, в связи с чем судебное заседание проведено в отсутствие участников процесса на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Суд, исследовав представленные в материалы дела документы, считает ходатайство финансового управляющего обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Особенности банкротства гражданина установлены параграфом 1.1 главы X Закона о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI названного Закона.

Как следует из 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.

Финансовым управляющим предприняты меры по выявлению, формированию, оценке конкурсной массы, выявлено имущество: земельный участок, кадастровый номер: 25:15:010401:7258, категория земель, к которой отнесен земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования объекта недвижимости: ведение садоводства, местоположение: Приморский край, р-н Пожарский, пгт. Лучегорск, общественный центр, 1 здание администрация; участок находится примерно в 7000 м, по направлению на северо-восток от ориентира, площадь: 1472 (уточненная площадь, погрешность 335.0) кв.м; вид права, доля в праве: собственность.

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 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.

Согласно пункту 2 указанной статьи оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Закона 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.

Пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

В соответствии с пунктом 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в деле о несостоятельности (банкротстве) граждан» 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.

В ходе осуществления судебного контроля над процедурой продажи имущества должника, суд вправе изменить предложенный порядок, сроки и условия продажи имущества должника в случаях, если предложенные условия способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными (пункт 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

Из анализа вышеуказанных положений следует, что реализация имущества гражданина должна в полной мере способствовать получению максимальной цены от продажи имущества при соблюдении прав и законных интересов кредиторов должника и сроков проведения процедуры реализации.

Имущество индивидуальных предпринимателей - должников или граждан, которые прекратили деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, но денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей которых возникли в результате осуществления ими предпринимательской деятельности, предназначенное для осуществления такими гражданами предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном настоящим Федеральным законом 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.

Как следует из материалов дела, должник не являлся индивидуальным предпринимателем.

Сведений о том, что выявленное финансовым управляющим имущество должника предназначено для осуществления предпринимательской деятельности в материалах дела не имеется.

Установлено, что право собственности на предлагаемый к реализации с торгов земельный участок зарегистрировано за должником.

Поскольку в материалы обособленного спора от конкурсных кредиторов и должника возражений относительно представленной редакции не поступило, проанализировав представленные в материалы обособленного спора доказательства в

порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ в их совокупности и взаимосвязи, установив, что предложенное финансовым управляющим Положение, с учетом представленных уточнений, не противоречит требованиям Закона о банкротстве, результаты оценки имущества должника не обжалованы и не признаны недействительными, доказательств иной рыночной стоимости спорного имущества в материалах дела не имеется, суд приходит к выводу об утверждении Положения в редакции, предложенной финансовым управляющим, со следующими положениями:

1. имущество: земельный участок, кадастровый номер: 25:15:010401:7258, категория земель, к которой отнесен земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования объекта недвижимости: ведение садоводства, местоположение: Приморский край, р-н Пожарский, пгт. Лучегорск, общественный центр, 1 здание администрация; участок находится примерно в 7000 м, по направлению на северо-восток от ориентира, площадь: 1472 (уточненная площадь, погрешность 335.0) кв.м; вид права, доля в праве: собственность;

2. продажа имущества должника осуществляется путем проведения электронных торгов в форме открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой представления предложений о цене. Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов;

3. согласно решению финансового управляющего об оценке имущества № 1 от 24.01.2024 в соответствии со ст. 213.26. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», начальная цена Лота №1 составляет 275 000 рублей;

4. открытые торги в форме аукциона проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину «шага торгов». «Шаг торгов» составляет - 5% от начальной цены продажи имущества Должника на соответствующих торгах;

5. в случае признания торгов несостоявшимися и/или, если договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, проводятся повторные торги в порядке, установленном настоящим Положением. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Положения с учетом особенностей, установленных настоящим разделом Положения;

6. величина снижения цены имущества (шаг снижения) - 10% от начальной цены имущества, установленной для продажи посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) -20% от начальной цены, установленной на торгах посредством публичного предложения.

Суд приходит к выводу, что Положение не противоречит статьям 110, 111, 139 Закона о банкротстве, не нарушает прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц.

Принимая во внимание особенности банкротства гражданина, цель процедуры реализации имущества, суд полагает, что предложенный финансовым управляющим вариант Положения позволяет добиться наибольшего положительного экономического эффекта для конкурсной массы должника.

Статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве предусмотрен механизм реализации имущества должника, обеспечивающий максимально возможные конкурентные условия реализации имущества должника с целью получения максимальной выручки с целью удовлетворения требований кредиторов - реализация имущества должника на открытых торгах с установлением начальной продажной цены. Реализация имущества в таких условиях максимально направлена на получение реальной рыночной стоимости путем соблюдения условий отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции без какого-либо принуждения с целью получения разумного вознаграждения. Вследствие

этого именно полученная в результате проведения торгов цена, вырученная от реализации имущества, должна рассматриваться как рыночная стоимость имущества.

Торги в электронной форме являются тем инструментом (механизмом), который позволяет получить (определить) справедливую (рыночную) стоимость имущества. Иными словами, справедливая (рыночная) цена объекта продажи объективно формируется в ходе проведения электронных торгов, на которую финансовый управляющий, должник, кредиторы повлиять никоим образом не могут.

При реализации имущества на торгах цена сделки может быть определена, исходя из предложений участников торгов, а итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

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.

Таким образом, проведение оценки имущества гражданина-должника отнесено специальными нормами законодательства о банкротстве граждан к компетенции финансового управляющего.

При этом финансовый управляющий самостоятельно оценивает имущество должника на основании имеющихся у него документов и открытых источников в целях установления стоимости имущества на первых торгах.

К такой оценке не применяются правила, предусмотренные Законом об оценочной деятельности, в части критериев, предъявляемых к оценщикам и оценочным организациям.

В этой связи, в отсутствие оснований для привлечения независимого оценщика, финансовый управляющий обоснованно в соответствии с нормами Закона о банкротстве самостоятельно провел оценку имущества.

Начальная цена реализации определена финансовым управляющим в соответствии с рыночной стоимостью реализуемого имущества, согласно данным, взятых со специализированных интернет-сайтов, об условиях реализации аналогичных товаров.

Таким образом, в связи с тем, что доказательств иной стоимости имущества не представлено, определение начальной продажной цены имущества финансовым управляющим является обоснованным.

Суд также отмечает, что в силу положений абзаца 2 пункта 1 статьи 20 Закона о банкротстве арбитражный управляющий является субъектом профессиональной деятельности, исходя из чего предполагается, что Демидов Антон Викторович, утвержденный в качестве финансового управляющего имуществом гражданина, обладает необходимым уровнем компетенции и знаний, достаточным для самостоятельного профессионального суждения по вопросам, связанным с порядком реализации имущества гражданина.

Действительная (рыночная) цена объекта продажи может быть определена только в процессе его реализации на свободных торгах путем сопоставления спроса и предложения, то есть окончательная цена формируется по итогам торгов в результате конкуренции предложений потенциальных покупателей.

Поскольку представленное финансовым управляющим положение соответствует требованиям статьи 213.26 Закона о банкротстве, суд удовлетворяет ходатайство финансового управляющего и утверждает Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника.

Руководствуясь статьями 130, 139, 213.24 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 АПК РФ, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Майорова Алексея Сергеевича: земельного участка, кадастровый номер: 25:15:010401:7258, категория земель, к которой отнесен земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования объекта недвижимости: ведение садоводства, местоположение: Приморский край, р-н Пожарский, пгт. Лучегорск, общественный центр, 1 здание администрации, участок находится примерно в 7000 м, по направлению на северо-восток от ориентира площадь: 1472 (уточненная площадь, погрешность 335.0) кв.м, вид права, доля в праве: собственность, - в редакции, предложенной финансовым управляющим Демидовым Антоном Викторовичем с установлением начальной цены продажи имущества, определенной на основании решения финансового управляющего об оценке имущества, в размере 275 000 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения через Арбитражный суд Приморского края в Пятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.В. Ягубкин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 23.01.2024 3:05:00
Кому выдана Ягубкин Александр Валерьевич