АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25
http://www.kursk.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Курск
09 июня 2023 года Дело № А35-6586/2019

Резолютивная часть определения объявлена 06.06.2023
Полный текст определения изготовлен 09.06.2023

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Кондрашевой Е.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Постниковой С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании обособленный спор по заявлению финансового управляющего об утверждении положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника и установлении начальной цены продажи имущества в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Тишина Юрия Ивановича (12.04.1964 года рождения, место жительства: 306041, Курская область, Золотухинский район, д. Никулино, д. 1, ИНН 460702020920, ОГРНИП 307461105000010),

при участии финансового управляющего Калюжной Е.В.,

у с т а н о в и л:

Федеральная налоговая служба обратилась в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании индивидуального предпринимателя Тишина Юрия Ивановича несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 18.09.2020 (резолютивная часть объявлена 15.09.2020) в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим утверждена Калюжная Е.В.

Сведения о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина размещена на ЕФРСБ 17.09.2020.

Решением Арбитражного суда Курской области от 17.03.2021 (резолютивная часть 10.03.2021) должник признан банкротом, в отношении имущества должника введена процедура реализации, финансовым управляющим утверждена Калюжная Елена Викторовна.

Информация о принятом судебном акте опубликована в газете «КоммерсантЪ» 20.03.2021.

20.02.2023 финансовый управляющий обратился с заявлением об утверждении положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника: нежилого помещения с кадастровым номером 46:07:170101:2428,

площадью 783,6 кв.м, расположенного по адресу: Курская обл., Золотухинский р-н, п. Солнечный, ул. Заводская, д. 3А, стоимостью 3 153 650 руб. 00 коп.

От финансового управляющего поступили письменные пояснения с приложениями, от уполномоченного органа - возражения и ходатайство о проведении заседания в отсутствие представителя.

В судебном заседании финансовый управляющий поддержал заявление, дал пояснения.

Остальные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, в судебное заседание явку представителей не обеспечили, заявление рассмотрено в их отсутствие в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, выслушав финансового управляющего, суд пришел к выводу об удовлетворении заявления по следующим основаниям.

Согласно решению о проведении оценки от 10.02.2023 в конкурсную массу должника включено следующее имущество: нежилое помещение с кадастровым номером 46:07:170101:2428, площадью 783,6 кв.м, расположенное по адресу: Курская обл., Золотухинский р-н, п. Солнечный, ул. Заводская, д. 3А.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон 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.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

На основании расчета финансового управляющего рыночная стоимость вышеуказанного имущества составляет 3 153 650 100 руб. 00 коп.

Финансовый управляющий предложил следующую редакцию положения:

«Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества Тишина Юрия Ивановича

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Тишин Юрий Иванович
Дата рождения	12.04.1964
Место рождения	неизвестно
СНИЛС	105-319-179 28
ИНН	460702020920
Адрес регистрации по месту жительства	306041, Курская область, Золотухинский район, д. Никулино, д. 1

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Курской области
Номер дела	А35-6586/2019
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 17.03.2021. Резолютивная часть решения объявлена 10.03.2021.
Дата назначения арбитражного управляющего	10.03.2021

1. Общие положения.

1.1. Настоящие предложения определяют: предмет торгов, форму проведения торгов организацию подготовки к проведению торгов, условия участия в торгах, порядок проведения торгов, порядок расчетов с претендентами, участниками и победителями торгов по продаже имущества, принадлежащего Тишину Ю.И., в рамках осуществления процедуры реализации имущества.

1.2. Торги организуются и проводятся на основании статей 110, 111, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Приказа №495 МЭРТ от 23.07.2015, Регламента проведения открытых торгов, установленного на Электронной торговой площадке, а соответствии с настоящим положением.

1.3. Организатором торгов и продавцом имущества выступает финансовый управляющий Тишина Ю.И. Калюжная Е.В., утвержденная Арбитражным судом Курской области (от 17.03.2021 (резолютивная часть объявлена 10.03.2021) по делу № А35-6586/2019).

1.4. Проведение торгов осуществляется оператором электронной площадки. Оператором электронной торговой площадки является торговая площадка, аккредитованная при СРО АУ. В случае, если никакая из указанных в настоящем пункте ЭТП не аккредитована при СРО АУ, членом которой является финансовый управляющий, ЭТП определяется последним самостоятельно.

2. Имущество должника, подлежащее продаже.

2.1. Предметом торгов является:

- нежилое помещение (помещение КН 46:07:170101:2428) площадью 783,6 кв.м (Литера А), расположенное по адресу: Курская обл., п. Солнечный, ул. Заводская, д. 3А, далее - имущество.

3. Форма проведения торгов.

3.1. Торги проводятся в электронном виде.

3.2. Форма проведения торгов – открытый аукцион с открытой формой подачи предложения по цене: участие в них может принять любое юридическое лицо, предприниматель без образования юридического лица (индивидуальный предприниматель) или физическое лицо, зарегистрированное на электронной площадке.

3.2.1. Лоты, предлагаемые к продаже на открытых торгах, определяются финансовым управляющим.

3.2.2. Начальная цена продажи имущества Тишина Ю.И. устанавливается согласно оценке, проведенной финансовым управляющим самостоятельно, а именно 3 153 650 руб.

Лот №1

Имущество, составляющее лот	Вид права	Кол-во, ед. измерения	Адрес местонахождения имущества/осмотр имущества
- Начальная цена продажи – 3 153 650 руб. - Шаг торгов – 157 682,50 руб. или 5% - Задаток за участие в торгах – 630 730 руб. или 20 %			
Нежилое помещение (помещение КН 46:07:170101:2428) площадью 783,6 кв.м. (Литера А)	собственность	шт.	Курская обл., п. Солнечный, ул. Заводская д. 3А, осмотр осуществляется с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок по предварительной записи по телефону: 89202600500.

3.3. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества должника на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере 5%.

3.4. Участие в торгах конкурсных кредиторов Тишина Ю.И. допускается на общих основаниях.

3.5. На торгах не допускается иная форма приобретения лота, кроме прямой продажи за денежные средства в валюте Российской Федерации. В том числе не допускается продажа путем зачета, безвозмездной передачи, обмена, бартера, в порядке отступного.

3.6. Торги проводятся в денежной форме. Все расчеты проводятся в безналичном порядке по банковским реквизитам банковского счета, открытого на должника - Тишина Ю.И.

4. Организатор торгов, сообщение о проведении торгов.

4.1. В качестве организатора торгов по продаже имущества в соответствии с п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве выступает финансовый управляющий Калюжная Елена Викторовна, действующая на основании решения Арбитражного суда Курской области от 17.03.2021 (резолютивная часть объявлена 10.03.2021) по делу № А35-6586/2019).

4.2. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- опубликовывает и размещает сообщение о продаже имущества, а также сообщение о результатах проведения торгов на информационном ресурсе Единого федерального реестра сведений о банкротстве в порядке, установленном ст. 213.7

Закона о банкротстве.

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;

- определяет участников торгов;

- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;

- осуществляет подготовку проектов договоров купли-продажи имущества;

- представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов, с приложением необходимых документов;

- обеспечивает своевременное получение от оператора электронной площадки и передачу оператору электронной площадки документов и сведений, предусмотренных порядком проведения электронных торгов.

4.3. Сообщение о продаже имущества должно быть опубликовано в порядке, установленном ст. 213.7 Закона о банкротстве на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

Сообщение о продаже имущества должно содержать сведения, определенные п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

4.4. Содержание сведений, указываемых в сообщении о продаже имущества, определяется организатором торгов в соответствии с требованиями настоящего положения, а при отсутствии в настоящем положении требований – нормами Закона о банкротстве.

4.5. Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

4.6. Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

5. Условия участия в торгах

5.1. К участию в торгах допускаются юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица:

а) подавшие заявку по установленной на Электронной торговой площадке форме и установленные сроки;

б) представившие заверенные в установленном порядке копии учредительных документов и документов, свидетельствующих о том, что лицо, подавшее заявку, имеет право и возможность принять участие в торгах.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);

- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);

- документы, удостоверяющие личность (для физического лица);

- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

- платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий перечисление претендентом установленной суммы задатка, выписка со счета, указанного в договоре о задатке, подтверждающая поступление денежных средств на счет организатора торгов,

При проведении конкурса заявка на участие в торгах должна содержать обязательство заявителя исполнять условия конкурса.

Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.

Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

5.2. Конкурсные кредиторы Тишина Ю.И. допускаются к торгам на общих условиях.

5.3. Прием заявок и других документов начинается с даты, объявленной в информационном сообщении, и заканчивается через 25 рабочих дней.

Продавцом не принимаются к рассмотрению заявки:

а) поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении;

б) направленные без приложения необходимых документов;

в) поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий (не оформлена доверенность на право действовать от имени претендента).

5.4. До признания претендента участником торгов, претендент имеет право отозвать зарегистрированную заявку путем письменного уведомления оператора Электронной площадки.

5.5. Заявка и документы претендента рассматриваются организатором торгов (продавцом) в течение пяти рабочих дней после их поступления на Электронную торговую площадку. В случаях, предусмотренных п. 5.5. настоящего положения, организатор торов (продавец) принимает решение об отказе претенденту в допуске к участию в торгах. По результатам рассмотрения документов претендента организатор торгов принимает решение о допуске претендента к участию в торгах.

5.6. Претендент не допускается к участию в торгах если:

а) представленные документы не подтверждают права претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) представлены не все документы по перечню, указанному в п.5.1., либо они оформлены ненадлежащим образом.

5.7. Решение организатора торгов (продавца) о признании претендентов участниками торгов оформляется протоколом рассмотрения заявок, в котором указываются:

- имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов,

- имена (наименования) претендентов, отозвавших свои заявки,

- имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований такого отказа.

5.8. Претендент приобретает статус участника торгов с момента утверждения протокола об определении участников торгов.

6.Порядок проведения торгов

6.1. Торги, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене лота не ниже установленной начальной цены продажи лота, договор купли-продажи лота заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене лота.

6.2. Торги проводятся в соответствии с регламентом проведения открытых торгов, установленным оператором торговой электронной площадки.

6.3. Протокол об итогах торгов с перечнем поступивших заявлений и предложенной покупной ценой составляется автоматически Электронной торговой площадкой и утверждается организатором торгов в день проведения торгов.

6.4. Протокол об итогах торгов с момента его утверждения продавцом приобретает силу договора.

6.5. Отказ победителя торгов от подписания протокола об итогах торгов считается отказом от заключения договора купли-продажи имущества.

6.6. Оформление договора купли-продажи производится сторонами не позднее 5 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов.

6.7. В случае признания торгов несостоявшимися, и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов.

6.8. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим положением, начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается на 10% (Десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества должника на первоначальных торгах.

6.9. В случае признания повторных торгов несостоявшимися, и незаключения договора купли-продажи с единственным участником повторных торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, организатор торгов продает имущество должника посредством публичного предложения.

6.10. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов указывается:

- начальная цена продажи имущества должника, которая устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах;

- период предоставления заявок по начальной цене составляет 7 календарных дней;

- если имущество по вышеуказанной цене не продано, то происходит снижение цены на 10 % от начальной цены каждые 7 календарных дней с даты начала приема заявок до достижения минимальной цены предложения. Минимальная цена предложения устанавливается в размере 60% от начальной цены.

Размер задатка устанавливается в размере 20% от стоимости на действующий период торгов.

6.11. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах путем публичного предложения и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном п.4,5 настоящих предложений.

6.12. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

6.13. 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.

7. Расчеты с претендентами, участниками и победителями торгов

7.1. Задаток для претендентов составляет 20% от начальной цены продажи имущества должника. Указанные суммы должны быть зачислены на счет продавца не позднее последнего дня, установленного для приема заявок на участие в торгах. Задаток считается оплаченным с даты его поступления на счет организатора торгов.

7.2. Сумма задатка, внесенного выигравшим торги лицом, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате приобретенного имущества.

7.3. Задатки, подлежащие возврату, возвращаются внесшим их лицам не позднее 10 дней от даты, когда состоялись или должны были состояться торги.

7.4. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов. Лицо, выигравшее торги, обязано выплатить полную сумму за приобретенное имущество, в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора, за вычетом суммы задатка, если иное не предусматривается протоколом о результатах торгов.

В случае уклонения покупателя от оплаты имущества договор считается расторгнутым во внесудебном порядке. Внесенный задаток в этом случае покупателю не возвращается, а имущество подлежит повторной продаже в порядке, предусмотренном положением для стадии, на которой покупатель был признан победителем.

Кроме того, покупателем подлежат возмещению понесенные должником расходы на проведение торгов, а также иные причиненные должнику убытки, связанные с уклонением покупателя от оплаты имущества.

7.5. Не подлежат возврату задатки, внесенные лицами, отказавшимися от участия в торгах, а также не зарегистрировавшиеся для участия в торгах в день их проведения. Лицо, выигравшее торги, но уклонившееся от подписания протокола об итогах торгов или договора купли-продажи, утрачивает внесенный им задаток.

7.6. Право собственности на приобретаемое имущество переходит к покупателю с момента полной его оплаты в соответствии с условиями договора купли-продажи и регистрации перехода права собственности в установленном законодательством порядке.

Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.7. Оплата имущества осуществляется путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет, реквизиты которого указаны в сообщении о продаже имущества.

8. Распределение денежных средств

8.1. Согласно ст. 20.6 Закона о банкротстве сумма процентов по вознаграждению финансового управляющего в случае введения процедуры реализации имущества гражданина составляет семь процентов размера выручки от реализации имущества гражданина. Данные проценты уплачиваются финансовому управляющему после завершения расчетов с кредиторами. Таким образом, проценты по вознаграждению финансового управляющего в ходе реализации имущества гражданина рассчитываются из 7 процентов, умноженных на размер выручки.».

В целом исследовав представленное финансовым управляющим положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника, судом установлено, что оно соответствует требованиям Закона о банкротстве, условия положения направлены на получение выручки от реализации имущества.

В отзыве уполномоченный орган указывает, что в положении не определен оператор торговой площадки, также отсутствуют сведения о стоимости услуг электронной площадки.

Суд отклоняет довод уполномоченного органа, поскольку пунктом 20 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий или организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным настоящим Федеральным законом. Оператор электронной площадки заключает с заявителями договоры о задатке.

Для целей настоящего Закона под оператором электронной площадки понимается любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом и являются членами СРО операторов электронных площадок.

Для проведения торгов в электронной форме оператор электронной площадки должен владеть сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором проводятся торги в электронной форме.

Порядок проведения торгов в электронной форме, требования 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, утверждаются регулирующим органом.

Таким образом, Закон о банкротстве не содержит обязательных указаний по выбору оператора электронной площадки и оплаты ее услуг в представляемом на утверждение суду положении о порядке реализации имущества должника.

Также уполномоченный орган считает целесообразным увеличить начальную продажную цену имущества должника до его кадастровой стоимости. По данным налогового органа кадастровая стоимость предмета продажи составляет 4 505 198 руб. 50 коп.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 3 Федерального закона от 03.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (часть 2 названной статьи).

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 25.06.2013 № 10761/11, кадастровая и рыночная стоимость взаимосвязаны. Они не могут отличаться в несколько раз друг от друга.

В силу пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Расчет рыночной стоимости произведен финансовым управляющим на основании совокупности методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Имущество оценено финансовым управляющим в размере 3 153 650 руб. 00 коп., что соответствует среднерыночной стоимости данного вида имущества и продажи в пределах его территориальных границ.

Суд отклоняет довод уполномоченного органа, поскольку реальная рыночная стоимость может быть определена только по результатам торгов на основании баланса интересов покупателя и продавца имущества, итоговая цена имущества формируется участниками торгов самостоятельно, путем представления предложений.

Кроме того нормы пункта 5 статьи 213.26 Закона о банкротстве не исключают возможность внесения изменений в ранее утвержденное судом положение о порядке реализации имущества, поскольку на момент утверждения такого порядка кредиторы и управляющий не могут предусмотреть все обстоятельства, которые могут возникнуть в ходе реализации имущества должника.

На основании изложенного суд приходит к выводу об удовлетворении заявления финансового управляющего должника об утверждении положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества гражданина в редакции, предложенной финансовым управляющим, установлении начальной цены продажи имущества в размере 3 153 650 руб. 00 коп.

Руководствуясь статьей 213.26 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л:

утвердить положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества Тишина Юрия Ивановича в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Установить начальную цену продажи имущества в размере 3 153 650 руб. 00 коп.

Определение может быть обжаловано в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты вынесения через Арбитражный суд Курской области.

Судья Е.В. Кондрашева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 19.05.2023 9:25:00
Кому выдана Кондрашева Екатерина Владимировна