



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

248000, г. Калуга, ул. Ленина, д. 90; тел: (4842) 505-902, 8-800-100-23-53; факс: (4842) 505-957, 599-457;
<http://kaluga.arbitr.ru>; e-mail: arbitr@kaluga.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело №А23-7263-7/2022

25 июля 2024 года

г. Калуга

Арбитражный суд Калужской области в составе судьи Устинова В.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Беловым М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Сараева Александра Анатольевича, 16.05.1978 года рождения, место рождения: гор. Обнинск, Калужской обл., ИНН 402505795554, СНИЛС 122-179-248 37, адрес: 249030, Калужская обл., г. Обнинск, пр. Маркса, д. 94, кв. 5, ходатайство финансового управляющего Сильченко Юрия Евгеньевича о внесении изменений в Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника,

У С Т А Н О В И Л:

В производстве Арбитражного суда Калужской области находится дело о несостоятельности (банкротстве) Сараева Александра Анатольевича.

Решением Арбитражного суда Калужской области от 10.11.2022 в отношении должника введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Сильченко Юрий Евгеньевич.

Определением суда от 06.06.2023 утверждено положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника. Установлена начальная продажная цена имущества – Доли в праве 423/169130 на земельный участок площадью 16913 +/- 46 метров под строительство гаражей, имеющий кадастровый номер 40:27:030707:3, расположенный по адресу: Калужская область, город Обнинск, ОВИГ «Ромашка», в размере 2 132 000,00 руб.

Финансовый управляющий Сильченко Юрий Евгеньевич 25.06.2024 обратился в Арбитражный суд Калужской области с ходатайством о внесении изменений в Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, утвержденное определением Арбитражного суда Калужской области от 06.06.2023. Просит изменить пункт 1 Положения №1 от 28.03.2023 года о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, изложив абзац номер два: «Лот №1: Доля в праве 423/169130 на земельный участок площадью 16913 +/- 46 метров под строительство гаражей, имеющий кадастровый номер 40:27:030707:3, расположенный по адресу: Калужская область, город Обнинск, ОВИГ «Ромашка». Гаражный бокс площадью 45,8 метров, имеющий кадастровый номер 40:27:030707:843, расположенный по адресу: Калужская область, город Обнинск, ОВИГ «Ромашка». Начальная цена Лота №1: 1 058 751,16 рублей».

Определением суда от 02.07.2024 заявление принято к производству и назначено на 25.07.2024.

Лица, участвующие в рассмотрении заявления, своих представителей в судебное заседание не направили, о времени и месте судебного заседания с учетом статей 123 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считаются уведомленными надлежащим образом.

На основании ст. ст. 123, 156 АПК РФ, судебное заседание проведено в отсутствие иных лиц, участвующих в деле.

Изучив материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Согласно ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ч. 1 ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы о несостоятельности (банкротстве)

Особенности реализации имущества должника-гражданина установлены ст.213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением суда от 06.06.2023 судом утверждено положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника – гражданина Сараева Александра Анатольевича, представленное финансовым управляющим Сильченко Юрия Евгеньевича, утверждена начальная цена продажи имущества:

- Лот№1: Доля в праве 423/169130 на земельный участок площадью 16913 +/- 46 метров под строительство гаражей, имеющий кадастровый номер 40:27:030707:3, расположенный по адресу: Калужская область, город Обнинск, ОВИГ «Ромашка», в размере 88751,16 рублей.

Определением суда от 04.10.2023 внесено изменение в Положение №1 о порядке, условиях, сроках продажи имущества должника Сараева Александра Анатольевича, представленное финансовым управляющим Тепловым Алексеем Сергеевичем 23.08.2023. Включен в Положение №1 о порядке, условиях сроках продажи имущества должника пункт 20: «Порядок реализации гражданами - участниками долевой собственности преимущественного права покупки имущества должника», содержащий текст: «Организатор торгов, посредством включения (публикации) сообщения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее по тексту: «ЕФРСБ»), направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. С момента публикации сообщения в ЕФРСБ каждый участник долевой собственности считается получившим предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. Участник долевой собственности, желающий приобрести имущество должника, направляет в адрес организатора торгов посредством Почты России заказное письмо с описью вложения, содержащее согласие на заключение договора купли-продажи имущества должника (в свободной форме). Доказательством направления заказного письма являются в совокупности: опись вложения в почтовое отправление и чек отправки заказного письма Почты России в адрес организатора торгов. В случае получения организатором торгов согласия на заключение договора купли-продажи имущества должника от одного участника долевой

собственности, договор купли-продажи имущества должника заключается с этим участником долевой собственности. В случае получения организатором торгов согласия на заключение договора купли-продажи имущества должника от двух и более участников долевой собственности, договор купли-продажи имущества должника заключается с тем участником долевой собственности, который предъявит организатору торгов чек оплаты отправления Почты России с указанием даты и времени, ближайшей к дате и времени публикации сообщения в ЕФРСБ о предложении приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При неполучении организатором торгов согласия участников долевой собственности в течение месячного срока с даты публикации предложения в ЕФРСБ, 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».

Согласно статье 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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 ст. 110, 111, 112, 139 данного закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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. 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.

Пунктом 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» установлено, что в соответствии с п. 1 ст. 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 ст. 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

В силу положений статьи 138 в совокупности с нормой пункта 2 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» изменение ранее утвержденного порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника возможно только в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется соответствующее изменение.

Таким образом, основанием для изменения положения по сути являются новые обстоятельства, связанные с изменением конъюнктуры рынка, или завершение мероприятий по реализации имущества, предусмотренных положением, без достижения соответствующего результата.

Согласно пункту 1 Статьи 28. Закона о банкротстве, сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Представленный финансовым управляющим текст положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника не противоречит нормам статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Общий порядок утверждения порядка продажи имущества должника установлен в статье 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

В соответствие с пунктом 39 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 13.10.2015 №475, при рассмотрении дел о банкротстве граждан, суды должны учитывать необходимость обеспечения справедливого баланса между имущественными интересами кредиторов и личными правами должника.

Указанная последовательность реализации имущества не противоречит целям и задачам реализации имущества гражданина, не приводит к затягиванию процедуры, и способствует скорейшей реализации имущества для соразмерного удовлетворения требований кредиторов должника.

В остальной части текст положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина-должника не противоречит нормам статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве и подлежит утверждению.

Предложенный финансовым управляющим порядок продажи имущества должника не нарушает прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц.

Возражений от должника и иных кредиторов относительно представленного финансовым управляющим на утверждение Положения в материалы дела не поступило.

Таким образом, суд считает возможным утвердить изменение в Положение №1 о порядке, условиях, сроках продажи имущества должника Сараева Александра Анатольевича, представленное финансовым управляющим Сильченко Юрием Евгеньевичем 25.06.2024, изложить абзац номер два пункта 1 Положения №1 от 28.03.2023 года о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества

должника: «Лот №1: Доля в праве 423/169130 на земельный участок площадью 16913 +/- 46 метров под строительство гаражей, имеющий кадастровый номер 40:27:030707:3, расположенный по адресу: Калужская область, город Обнинск, ОВИГ «Ромашка». Гаражный бокс площадью 45,8 метров, имеющий кадастровый номер 40:27:030707:843, расположенный по адресу: Калужская область, город Обнинск, ОВИГ «Ромашка». Начальная цена Лота №1: 1 058 751,16 рублей».

На основании статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить изменение в Положение №1 о порядке, условиях, сроках продажи имущества должника Сараева Александра Анатольевича, представленное финансовым управляющим Сильченко Юрием Евгеньевичем 25.06.2024.

Изложить абзац номер два пункта 1 Положения №1 от 28.03.2023 года о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника: «Лот №1: Доля в праве 423/169130 на земельный участок площадью 16913 +/- 46 метров под строительство гаражей, имеющий кадастровый номер 40:27:030707:3, расположенный по адресу: Калужская область, город Обнинск, ОВИГ «Ромашка». Гаражный бокс площадью 45,8 метров, имеющий кадастровый номер 40:27:030707:843, расположенный по адресу: Калужская область, город Обнинск, ОВИГ «Ромашка». Начальная цена Лота №1: 1 058 751,16 рублей».

Определение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его вынесения путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Калужской области.

Судья

В.А. Устинов