



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: [info@tatarstan.arbitr.ru](mailto:info@tatarstan.arbitr.ru)

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Казань

Дело А65-24756/2023

Дата изготовления определения в полном объеме 23 декабря 2024 года

Дата объявления резолютивной части определения 11 декабря 2024 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Баранова С.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем Гильмутдиновой А.А., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Семенихина (Берг) Романа Дмитриевича (ИНН 165503968687) Макарова Кирилла Борисовича об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника (вх.78118), с участием:

от финансового управляющего – Макаров К.Б., лично,

от конкурсного кредитора (ООО «ЗСК») – Шамгунова М.И., по доверенности,

### УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 8 мая 2024 года гражданин Семенихин (Берг) Роман Дмитриевич (ИНН 165503968687, СНИЛС 07107365542) признан банкротом и в отношении его имущества введена процедура реализации. Финансовым управляющим утвержден Макаров Кирилл Борисович.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.01.2024г. произведена замена судьи Арбитражного суда Республики Татарстан Гарапшиной Н.Д. на судью Арбитражного суда Республики Татарстан Баранова С.Ю. для рассмотрения дела № А65-24756/2023.

В Арбитражный суд Республики Татарстан от 25.10.2024 года поступило заявление финансового управляющего Макарова Кирилла Борисовича об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника (вх.78118).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 30 октября 2024 года заявление было принято к производству.

В судебном заседании представитель конкурсного кредитора и финансовый управляющий заявление поддержали, просили удовлетворить.

Представитель конкурсного кредитора представил справку из расчетного счета кредитора от 12.12.2024 об остатке денежных средств в размере 15 025 965,32 руб., а также объявления с сайта Авито о наличии предложений по продаже жилых помещений в районе места регистрации должника, из которых следует, что стоимость квартир площадью 55-75 кв.м. составляет 10 200 000 руб. – 15 500 000 руб.

Также указал, что кредитор готов финансировать покупку замещающего жилья.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд установил следующее.

Статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным

настоящим кодексом и Законом о банкротстве, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве, в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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 силу пункта 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.

В соответствии с пунктом 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.

В пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 №45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» даны следующие разъяснения, 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.

Собрание кредиторов от 15.10.2024 по вопросу об утверждении порядка реализации имущества должника признано состоявшимся, однако на нем также разрешен вопрос об источнике финансирования замещающего жилья.

Суд учитывает, что согласно оценке финансового управляющего, стоимость занимаемого должником жилого помещения составляет 33 820 000 руб., в то же время, цена жилья необходимой площади для должника и членов его семьи составляет, согласно общедоступным сведениям сайта Авито, 10 200 000 руб. – 15 500 000 руб., что позволяет отнести занимаемое должником жилье к категории роскошного.

С учетом того, что в предложенном порядке реализации имущества должника также разрешается вопрос о предоставлении замещающего жилья, суд считает возможным рассмотреть заявленное требование по существу.

В ходе процедуры реализации имущества должника, финансовым управляющим, разработано Положение о порядке реализации имущества должника Семенихина (Берг) Романа Дмитриевича (ИНН 165503968687):

### **1. Общие положения**

1.1 Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.04.2024 г. по делу № А65-24756/2023 Берг (предыдущая фамилия - Семенихин) Роман Дмитриевич (ИНН 165503968687, СНИЛС 132-323-194 11; 03.03.1982 г.р., место рождения: г. Казань, адрес: 420012, г. Казань, ул. Волкова д.48/22, кв.12) – далее «Должник» признается банкротом, введена процедура реализации имущества сроком до 24.10.2024 г.

Финансовым управляющим утвержден Макаров Кирилл Борисович (ИНН 165803080652, СНИЛС 063-625-568 69) - член Союза СРО «ГАУ» (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

1.2. Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ (далее «ЗоБ»), а также иными нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения при банкротстве, в том числе регулирующими правоотношения при реализации имущества гражданина-банкрота и определяет порядок реализации имущества Должника и условия приобретения замещающего жилья для Должника.

1.3. Замещающее жилье приобретается взамен квартиры расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Волкова, д. 48/22, кв. 12, площадью 169.1 кв.м. кадастровый номер: 16:50:011121:527, принадлежащей на праве собственности Должнику.

### **2. Требования к замещающему жилью и порядок его приобретения.**

2.1. Замещающее жилье приобретается за счет средств ООО «ЗСК» (ИНН 1656038120).

2.2. Место положение замещающего жилья - муниципальное образование г. Казань.

2.3. Минимальная площадь замещающего жилья должна соответствовать требованиям, установленным Решением Казанской городской Думы от 01.11.2006 г. № 10-13 «Об учетной норме площади жилого помещения и норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма» и составлять не менее 54 кв. м. (на Должника и совместно проживающих с ним супруги и несовершеннолетнего ребенка).

### **3. Порядок реализации имущества Должника.**

3.1 Реализации подлежит следующее имущество Должника: квартира, расположенная по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Волкова, д. 48/22, кв. 12, площадью 169.1 кв.м. кадастровый номер: 16:50:011121:527.

3.2. Торги по продаже имущества Должника могут быть начаты не ранее, чем дата регистрации за Должником замещающего жилья.

3.3 В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий Макаров Кирилл Борисович. Почтовый адрес: 420034, г. Казань, а/я 108, телефон 89003245880, адрес электронной почты [arbitr.makarov@mail.ru](mailto:arbitr.makarov@mail.ru).

3.4. Организатор торгов публикует сообщения о проведении торгов и о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) в сроки, установленные «ЗоБ». В прочих электронных и печатных изданиях данные сообщения обязательной публикации не подлежат. Организатор торгов может разместить публикацию сообщения о продаже имущества на одном из сайтов объявлений: «Авито» <https://www.avito.ru/>, «Циан» <https://www.cian.ru/>, «Домофонд» <http://www.domofond.ru/>, (выбор конкретного сайта для каждого из лотов имущества определяется организатором торгов на его усмотрение для наиболее эффективного охвата аудитории потенциальных покупателей с учетом типа продаваемого имущества и экономии средств на размещение указанного объявления). Оплата публикации осуществляется за счет имущества Должника в соответствии с действующими на дату проведения публикации тарифами.

3.5. Реализация имущества проводится посредством электронных торгов в соответствии с требованиями «ЗоБ». Торги проводятся на электронной площадке, определенной финансовым управляющим. Оплата услуг оператора электронной торговой площадки осуществляется за счет имущества Должника в соответствии с действующими на дату проведения торгов тарифами.

3.6. В целях определения начальной стоимости жилья для реализации на торгах финансовый управляющий самостоятельно проводит оценку имущества.

3.7. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% от действующей цены предложения.

3.8. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона». Величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона») на первых и повторных торгах составляет 5 % от начальной цены.

3.9. В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного «ЗоБ» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

3.10. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

3.11. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися, или договор купли-продажи не был заключен, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

3.12. При продаже имущества должника посредством публичного предложения действует следующий порядок определения цены продажи:

Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, установленной на повторных торгах.

Величина снижения цены продажи составляет 10 (десять) процентов от начальной цены, установленной на торгах посредством публичного предложения. Величина снижения является неизменной на протяжении всех торгов посредством публичного предложения.

Снижение цены происходит последовательно по истечении 10 (десяти) дней. Снижение цены должно происходить не более 5 (Пяти) раз. Цена отсечения – 50 от начальной цены.

3.13. В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор.

3.14. Договор купли-продажи заключается в течение 5 рабочих дней с момента получения победителем торгов предложения о заключении договора. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение 5 рабочих дней с даты получения предложения финансового управляющего внесенный задаток

ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение договора купли-продажи. Финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

3.15. Оплата имущества должника производится покупателем в следующем порядке: Покупатель полностью оплачивает Имущество в течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания договора купли - продажи имущества. Сумма задатка, уплаченная Покупателем, засчитывается в счет исполнения обязательств Покупателя перед Продавцом по оплате цены имущества.

3.16. Суммы внесенных задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

3.17. Передача имущества должника осуществляется после полной оплаты цены имущества по передаточному акту, подписываемому сторонами. С момента подписания передаточного акта на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения переданного имущества.

3.18. Все расходы, связанные с переходом права собственности на имущество к покупателю (в т.ч. расходы по государственной регистрации перехода права собственности) возлагаются на покупателя.

#### **4. Порядок осуществления расчетов**

4.1 Денежные средства от реализации имущества Должника должны поступить на специальный банковский счет Должника.

4.2. Из средств, поступивших от реализации имущества Должника в первую очередь погашаются расходы ООО «ЗСК», связанные с приобретением замещающего жилья, а также прочие расходы кредиторов, связанные с приобретением замещающего жилья и реализацией имущества Должника (привлечение специалистов, расходы на реализацию и т.п.). Оставшиеся денежные средства включаются в конкурсную массу Должника.

#### **1. Заключительные положения.**

1.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Положением, применяются положения «ЗоБ».

1.8. Настоящее утверждено собранием кредиторов Должника от 15.10.2024 г. и вступает в силу после утверждения Арбитражным судом Республики Татарстан в рамках дела о банкротстве № А65-24756/2023.

Начальная стоимость жилого помещения – 33 000 000 руб.

Принимая во внимание особенности банкротства гражданина, цель процедуры реализации имущества, суд полагает, что представленное финансовым управляющим положение о порядке реализации имущества должника, соответствует требованиям Закона о банкротстве, отвечает основным целям процедуры реализации имущества гражданина и не нарушает прав и законных интересов кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований.

Суд учитывает, что конкурсный кредитор изъявил желание финансировать приобретение замещающего жилья. Согласно сведений с сайта Авито о наличии актуальных предложений по продаже жилых помещений в районе места регистрации должника, стоимость квартир площадью 55-75 кв.м. составляет 10 200 000 руб. – 15 500 000 руб. У кредитора имеется экономическая возможность приобретения жилья.

Учитывая вышеизложенное, ходатайство финансового управляющего подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185, 187, ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 60, 110, 111, 112, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Республики Татарстан

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Заявление удовлетворить.

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника (Семенихина (Берг) Романа Дмитриевича (ИНН 165503968687)) в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок

Судья

Баранов С.Ю.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 10.06.2024 2:48:06

Кому выдана Баранов Сергей Юрьевич