

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024

<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**г. Оренбург
18 ноября 2021 года

Дело № А47-895/2021

Резолютивная часть определения оглашена 10.11.2021

Определение в полном объеме изготовлено 18.11.2021

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Лисовской Е.В.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Кузнецовой А.П.,

рассмотрел в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве Айсиной (Шаровой) Ирины Сергеевны (29.01.1991 года рождения; место рождения: с. Алексеевка Сорочинского района Оренбургской области; ИНН 564701930571, СНИЛС 162-782-156 79, место регистрации: г. Оренбург, ул. Одесская, д. 117 кв. 18)

ходатайство финансового управляющего Сердаева В.Н. об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного разбирательства на сайте Арбитражного суда Оренбургской области, в судебное заседание не явились, явку своих представителей не обеспечили. В соответствии с пунктом 3 статьи 156 АПК РФ спор рассмотрен в их отсутствие.

Изучив материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Решением суда от 21.04.2021 (резолютивная часть оглашена 15.04.2021) Айсина (Шарова) Ирина Сергеевна (далее – должник) признан банкротом с открытием процедуры реализации имущества.

Финансовым управляющим утвержден Сердаев Владимир Николаевич.

Финансовый управляющий должника Сердаев В.Н. 10.09.2021 (согласно штампу экспедиции суда) обратился в арбитражный суд с

заявлением, в котором просит суд утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Определением от 21.09.2021 заявление принято к производству арбитражного суда, назначено судебное заседание по рассмотрению заявления.

Тем же определением к участию в обособленном споре в качестве третьего лица суд привлек супруга должника – Айсина Дениса Марсельевича.

В настоящее судебное заседание финансовый управляющий не явился.

Должница и ее супруг (третье лицо) в судебное заседание не явились, 09.11.2021 представили отзывы, в которых поясняют, что имущество, подлежащее реализации, является имуществом должника, указывают на отсутствие возражений по существу требований финансового управляющего, просят рассмотреть спор в их отсутствие.

Возражения кредиторов на заявление финансового управляющего в материалы дела не поступили.

Неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, не представление письменных отзывов не является препятствием для рассмотрения обособленного спора по существу в соответствии со ст. 156 АПК РФ.

По итогам судебного заседания суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявления финансового управляющего по следующим мотивам.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу п. 1 ст. 213.25 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (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.

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

В силу п. 1 ст. 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «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 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 п. 2 ст. 213.26 Закона «О несостоятельности (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.

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.

В соответствии с п. 3 ст. 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 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 силу п. 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» 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.

При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже имущества должника.

В соответствии с п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества на торгах имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Как установил финансовый управляющий и подтверждается материалами дела, в частности выпиской из ЕГРН от 04.05.2021, за должницей зарегистрирован земельный участок кадастровый номер 56:30:0000000:808, принадлежащий ей на праве общей долевой собственности (доля в праве 259000/88448551), площадью 87 930 551 кв.м., расположенный по адресу: Оренбургская обл., р-н Сорочинский,

земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:30:0.

Земельный участок включен в конкурсную массу должника.

Земельный участок приобретен должницей в собственность в порядке наследования от умершего отца Шарова С.И., в связи с чем, не является имуществом, нажитым должницей совместно с супругом (ст. 36 СК РФ).

Согласно материалам дела должник в качестве индивидуального предпринимателя никогда не был зарегистрирован.

Следовательно, одобрения порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов в данном случае не требуется.

Финансовым управляющим проведена оценка имущества должника, включенного по итогам инвентаризации в конкурсную массу.

Согласно подготовленному независимым оценщиком ООО «Энергостар» Отчету об оценке № 808-2021/09 от 07.09.2021 стоимость земельного участка составляет 519 600 руб.

В поименованном отчете оценщиком мотивирован выбор примененного метода оценки (сравнительный), приведены мотивы невозможности использования иных подходов оценки.

В соответствии с разработанным финансовым управляющим Положением о продаже имущества должника имущество реализуется на открытых торгах, которые проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину «шага аукциона». «Шаг аукциона» составляет - 5 % от начальной цены продажи имущества должника. Торги проводятся на электронной площадке, аккредитованной при саморегулируемой организации, в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов. Размер задатка для участия в первых торгах составляет 10 % от начальной цены. Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее 25 рабочих дней с момента, указанного в информационном сообщении. Дата окончания приема заявок устанавливается не менее чем за 5 дней до даты проведения торгов.

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов проводятся повторные торги. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% от начальной цены, установленной на повторных торгах. При этом начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи, установленной на первоначальных торгах. Начальная цена на повторных торгах составляет 467 640 руб.

Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Величина последовательного снижения цены составляет 10% от начальной цены, установленной на повторных торгах. Срок, по истечении которого происходит последовательное снижение цены, устанавливается в 7 (семь) календарных дней. Минимальная цена предложения (цена отсечения) составляет 50% от начальной цены, установленной на повторных торгах - 259 800 руб. Размер задатка - 10% от цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов посредством публичного предложения.

Возражения в отношении состава и определенной финансовым управляющим рыночной стоимости имущества, условий его продажи, относительно разработанного финансовым управляющим Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества лицами, участвующими в деле, не заявлено.

Изложенное позволяет суду сделать вывод, что разногласий в вопросе начальной продажной цены имущества, порядка его реализации между финансовым управляющим, должником, его супругой и кредиторами не имеется.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что реализация имущества в порядке, предложенном управляющим, приведет к продаже имущества по заниженной цене.

Обстоятельств, указывающих на то, что предложенная управляющим начальная цена продажи имущества способна негативно повлиять на возможность получения максимальной выручки судом в ходе судебного разбирательства не установлено.

Так, доказательства, свидетельствующие о том, что на данный момент уже имеются потенциальные покупатели имущества, намеренные приобрести его по цене, превышающей предложенную управляющим, в частности, соответствующие коммерческие предложения, в материалы дела не представлены.

Документально подтвержденные сведения о том, что на дату утверждения судом начальной продажной цены имущества реальная рыночная стоимость подлежащего реализации имущества в силу объективных причин существенно изменилась (в сторону увеличения или снижения) по сравнению с тем, как она определена в представленном Положении, в материалах дела отсутствуют.

Доказательства, которые свидетельствовали бы о потенциальной не востребоваемости выставяемого на продажу имущества в материалах дела не имеется.

Суд полагает, что цена имущества, установленная в представленном управляющим Положении, экономически обоснованна,

определена в порядке, предусмотренном нормами Закона о банкротстве, является оптимальной, будет способствовать получению максимально возможной выручки от его реализации и справедливому распределению между кредиторами.

Представленное Положение не содержит условий, противоречащих требованиям норм действующего законодательства, не ограничивает возможность потенциальных покупателей на приобретение имущества, не ущемляет права кредиторов на наиболее полное и соразмерное удовлетворение требований кредиторов.

При таких обстоятельствах правовые и фактические основания для изменения судом условий представленного Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества у суда отсутствуют.

Исследовав условия представленного Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, суд, принимая во внимание цели процедуры реализации имущества гражданина - реализация имущества должника в возможно короткие сроки, с минимальными расходами, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также учитывая недопустимость затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, утверждает Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Руководствуясь статьями 60, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Ходатайство финансового управляющего Сердаева В.Н. об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника удовлетворить.

Утвердить Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника (земельного участка кадастровый номер 56:30:0000000:808)

Установить начальную цену имущества должника в размере 519 600 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

По ходатайству указанных лиц копии определения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Е.В. Лисовская

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 24.09.2021 6:29:19

Кому выдана Лисовская Екатерина Владимировна