



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ставрополь  
24 июля 2024 года

Дело № А63-10067/2022

Резолютивная часть определения объявлена 10 июля 2024 года

Определение изготовлено в полном объеме 24 июля 2024 года

Арбитражный суд Ставропольского края в составе судьи Кияшко Е.Е., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Катибой И.В., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела № А63-10067/2022 о несостоятельности (банкротстве) гр. Чопозовой Мери Калистратовны, 04.11.1948 года рождения, место рождения: с. Олянк Цалкского района Республики Грузия (ИНН 262607940066, СНИЛС 124-201-763 04), ходатайство финансового управляющего имуществом должника об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника,

в отсутствие лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте слушания дела,

УСТАНОВИЛ:

гр. Чопозова Мери Калистратовна (далее – гр. Чопозова М.К., должник) обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании её несостоятельной (банкротом), ссылаясь на пункт 1 статьи 213.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Определением от 12.06.2022 суд принял указанное заявление, возбудил производство по делу № А63-10067/2022.

Решением от 12.10.2022 (резоллютивная часть решения объявлена 05.10.2022) в отношении должника введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Гах Наталья Николаевна.

Сведения о введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликованы финансовым управляющим в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в периодическом издании – газете «Коммерсантъ» № 197 от 22.10.2022.

15 ноября 2023 года в суд поступило ходатайство финансового управляющего должником об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи следующего имущества должника: - квартиры, общей площадью 82,6 кв.м., расположенной по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Балахонова, д. 27 а, кв. 88, 1 эт., кадастровый номер: 26:30:040106:343.

Определением от 22.11.2023 суд принял указанное заявление к производству.

Определением от 05.06.2024 суд принял уточненные требования заявителя, отложил рассмотрение ходатайства в судебное заседание на 10.07.2024.

Указанным определением суд предложил гр. Чопозовой М.К. и кредиторам должника представить письменные мотивированные отзывы относительно представленного для утверждения финансовым управляющим положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, надлежащим образом уведомленные о времени и месте рассмотрения заявленных требований, не явились, явку представителей не обеспечили, ходатайств и возражений относительно представленного на утверждение положения о порядке продажи имущества не заявили.

При указанных обстоятельствах суд на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) считает возможным рассмотреть ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника по представленным в материалы дела документам в отсутствие участвующих в деле лиц, надлежащим образом уведомленных о времени и месте судебного заседания.

Суд, изучив материалы дела, оценив представленные документальные доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ в их совокупности с учетом их относимости, допустимости и достаточности, считает, что ходатайство финансового управляющего должника подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, финансовым управляющим гр. Чопозовой М.К. в соответствии с частью 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве проведена опись имущества гражданина, в ходе которой было выявлено следующее имущество должника:

- квартира, общей площадью 82,6 кв.м., расположенная по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Балахонова, д. 27 а, кв. 88, 1 эт., кадастровый номер: 26:30:040106:343.

Исполняя обязанность, предусмотренную частью 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве, финансовым управляющим проведена оценка указанного недвижимого имущества должника, которая составила 8 926 130 руб.

Для определения рыночной стоимости указанного объекта недвижимого имущества финансовым управляющим были проанализированы данные, содержащиеся в открытых источниках в сети интернет.

В последующем финансовым управляющим разработано положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гр. Чопозовой М.К., которое на основании статьи 213.26 Закона о банкротстве представлено в суд для утверждения.

В силу части 1 статьи 223 АПК РФ и пункта 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регуливающими вопросы несостоятельности (банкротства).

Пунктами 1, 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что 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 Закона о банкротстве.

В пункте 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Из разъяснений, изложенных в пункте 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» следует, что 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.

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) не применяются при продаже имущества при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

Как усматривается из материалов дела, реализуемое имущество для предпринимательской деятельности не предназначено.

В рамках исполнения обязанностей финансового управляющего имуществом должника проведена оценка недвижимого имущества должника, согласно которой рыночная стоимость квартиры составляет 8 926 130 руб.

Суд, изучив разработанное и представленное управляющим Положение, считает, что оно не противоречит требованиям Закона о банкротстве, а его реализация направлена на формирование конкурсной массы должника.

В разработанном управляющим Положении установлено, что выявленное имущество: лот № 1 - квартира, общей площадью 82,6 кв.м., расположенная по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Балахонова, д. 27 а, кв. 88, 1 эт., кадастровый номер: 26:30:040106:343 реализуется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке «Южная Электронная Торговая Площадка», размещенной на сайте <https://torgibankrot.ru/> в сети Интернет. Размер задатка составляет 10 % от начальной цены.

Согласно Положению о продаже имущества должника начальная стоимость реализации имущества составляет 8 926 130 руб.

Согласно п. 19 Положения, в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на пять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

В случае, если указанное в Положении имущество не будет реализовано на первоначальном этапе проведения торгов, его стоимость на повторных торгах устанавливается на 10 % ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах (п. 3.2 Положения).

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

Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом.

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

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 5 %. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 20 календарных дней. Размер задатка - 5% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения публикуется в газете «Коммерсантъ», а также размещается на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве за 3 дня до даты начала приема заявок на участие в торгах (п. 20 Положения).

В представленном Положении определены также иные условия реализации имущества гр. Чопозовой М.К.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу, 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.

От лиц, участвующих в деле, возражений относительно определенной управляющим стоимости выявленного имущества в адрес суда не поступило.

Лицами, участвующими в деле о банкротстве гр. Чопозовой М.К., не поставлена под сомнение произведенная финансовым управляющим оценка имущества должника, не заявлено ходатайств о назначении и проведении судебной экспертизы, равно как и не представлено документов в подтверждение иной стоимости объектов недвижимого имущества должника.

Изучив разработанное и представленное управляющим Положение суд считает, что оно не противоречит требованиям Закона о банкротстве, а его реализация направлена на формирование конкурсной массы должника.

Суд, проверив разработанное финансовым управляющим должником положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина, учитывая отсутствие возражений как самого должника, так и его конкурсных кредиторов относительно условий указанного положения, считает его соответствующим Закону о банкротстве и подлежащим утверждению.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 60, 110, 111, 112, 139, 213.26, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

## ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданки Чопозовой Мери Калистратовны, 04.11.1948 года рождения, место рождения: с. Олянк Цалкского района Республики Грузия (ИНН 262607940066, СНИЛС 124-201-763 04), разработанное финансовым управляющим имуществом должника Гах Натальей Николаевной.

Продажа имущества должника - квартиры, общей площадью 82,6 кв.м., расположенной по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Балахонова, д. 27 а, кв. 88, 1 эт., кадастровый номер: 26:30:040106:343 осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества по начальной продажной стоимости - 8 926 130 руб.

Определение может быть обжаловано через Арбитражный суд Ставропольского края в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения (изготовления в полном объеме).

Судья

Е.Е. Кияшко