



Арбитражный суд Хабаровского края
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Хабаровск
12 декабря 2023 года

Дело № А73-8138-3/2023

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 05.12.2023.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи А.В. Ефановой при ведении протокола секретарем судебного заседания Т.В. Яновой рассмотрел в судебном заседании заявление финансового управляющего Мельник Светланы Сергеевны (вх. №212603(3) от 09.11.2023)

об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника

в рамках дела о банкротстве Шахджахан Елены Сергеевны (прежняя фамилия – Сторожук, далее - должник; дата и место рождения: 30.06.1983, г. Хабаровск, СНИЛС 042-537-945,58, ИНН 272326868501, адрес: г. Хабаровск, ул. Аксенова, д.45, кв.61),

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора - Шахджахан Саиф,

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 02.06.2023 возбуждено производство по делу о банкротстве должника.

Решением от 03.07.2023 должник признан банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим суд утвердил Мельник Светлану Сергеевну, члена Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих». Определением от 27.11.2023 срок реализации имущества должника продлен до 18.03.2024.

Финансовый управляющий в рамках настоящего дела обратился в арбитражный суд с заявлением (вх. № 212603 от 09.11.2023) об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника – земельный участок, кадастровый номер 27:17:0320502:84, общей площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, Хабаровский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Спутник», в районе с. Гаровка-1, уч. №137, путем проведения открытых торгов в форме аукциона с начальной ценой продажи – 240 000 руб.

Определением от 16.11.2023 заявление принято к производству, назначено к рассмотрению в судебном заседании, на основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ, Кодекс) суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, супруга должника – Шахджахан Саифа.

К судебному заседанию возражений на заявление от лиц, участвующих в деле, не поступило.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о месте и времени судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Суд, руководствуясь статьей 156 АПК РФ, счел возможным рассмотреть заявление в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

В ходе процедуры реализации имущества гражданина финансовым управляющим в конкурсную массу включено имущество: земельный участок, кадастровый номер 27:17:0320502:84, общей площадью 800 кв.м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, Хабаровский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Спутник», в районе с. Гаровка-1, уч. № 137, разрешенное использование: для ведения садоводства (далее – имущество, участок).

Для оценки имущества финансовым управляющим привлечено ООО «Союз независимых оценщиков и консультантов». Согласно отчету об оценке от 26.10.2023 № 416-Н, рыночная стоимость участка, определенная методом сравнительного анализа продаж, составляет 240 000 руб.

В целях реализации указанного имущества гражданина финансовый управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника (далее – Положение).

Из пункта 2.7 Положения следует, что начальная цена продажи имущества составляет 240 000 руб.

В соответствии с пунктами 1.6, 2.1 – 2.8 Положения продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых электронных торгов в форме аукциона с открытой формой предоставления предложений о цене на электронной торговой площадке «Балтийская электронная площадка» (<http://bepsb.ru>). Шаг аукциона составляет 5 % начальной цены продажи. Организатором торгов выступает финансовый управляющий Мельник С.С.

Пунктом 1.8 Положения предусмотрено внесение задатка в размере 10 % начальной цены продажи имущества.

Согласно пунктам 2.29 – 2.31 Положения в случае, если договор купли-продажи не был заключен ни с одним участником торгов, либо не было подано ни одной заявки, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися и о проведении повторных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных электронных торгах устанавливается на 10 % ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

Пунктами 2.33 – 2.34 Положения установлено, что если договор купли-продажи не был заключен ни с одним участником торгов, либо не было подано ни одной заявки на повторных электронных торгах, организатор торгов принимает решение о признании повторных торгов несостоявшимися и о проведении электронных торгов посредством публичного предложения.

В соответствии с пунктами 2.35, 3.2 – 3.6 Положения торги в форме публичного предложения являются открытыми по составу участников, используется открытая форма подачи предложений о цене. Начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной в сообщении о продаже на повторных торгах, с последовательным снижением на 10 % каждые 7 календарных дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов в форме публичного предложения. Минимальная цена продажи имущества составляет 10 % от начальной цены продажи.

Рассматривая ходатайство финансового управляющего, суд руководствовался следующим.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

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 Закона о банкротстве.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение, которое может быть обжаловано.

На основании пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с указанным 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном тем же 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 Законом о банкротстве.

Исходя из пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве, 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.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о торгах наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается эта начальная цена, устанавливаемая в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. 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 такой начальной цены осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Из приведенных правовых норм следует, что реализация имущества должника посредством торгов предусматривает последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения, причем последний из названных этапов проводится при определенных условиях – в случае, когда первые и повторные торги признаны несостоявшимися, и договор не заключен с их единственным участником.

Поскольку Закон о банкротстве не содержит каких-либо ограничений относительно предела снижения начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения, равно как и срока, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, эти показатели определяются, исходя из принципа целесообразности и разумности с учетом целей процедуры банкротства должника.

Предлагаемый финансовым управляющим порядок реализации имущества гражданина, предусматривающий снижение начальной цены помещения, оцененного в 240 000 руб., до 10 % начальной цены продажи, то есть до 24 000 руб., суд полагает не соответствующим целям и задачам процедуры реализации имущества гражданина, предусматривающим соразмерное удовлетворение требований кредиторов.

При этом судом учитывается правило, сформулированное в пункте 5 статьи 213.26 Закона о банкротстве: если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество и (или) права требования к третьим лицам и кредиторы откажутся от принятия указанных имущества и (или) прав требования в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанными имуществом и (или) правами требования. Не реализованное финансовым управляющим имущество передается гражданину по акту приема-передачи.

Пунктом 1.5 Положения на основании статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации и пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве также предусмотрено, что 50% от цены продажи имущества выплачивается супругу должника.

Таким образом, в случае, если имущество не будет реализовано по цене, предложенной финансовым управляющим, у кредиторов возникает право принять данное имущество в счет погашения своих требований. Однако продажа имущества со снижением начальной цены до 24 000 руб. может повлечь нарушение прав кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований.

В то же время, учитывая то, что механизм продажи имущества посредством публичного предложения применяется в случае безрезультатной реализации на предыдущих этапах торгов, в том числе по причине отсутствия покупательского спроса, суд полагает целесообразным установить минимальную цену продажи имущества, равной 50 % от начальной цены продажи, установленной на повторных торгах, что, с одной стороны, способствует привлечению потенциальных покупателей, и, с другой стороны, более отвечает интересам кредиторов и должника, чем предложенная финансовым управляющим «цена отсечения».

В остальной части, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, считает ходатайство финансового управляющего подлежащим удовлетворению, поскольку представленное Положение соответствует требованиям Закона о банкротстве, оценка имущества на дату утверждения Положения в установленном порядке не оспорена.

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

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление финансового управляющего Мельник Светланы Сергеевны (вх. №212603(3) от 09.11.2023) удовлетворить частично.

Абзац второй пункта 3.6 Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества Шахджахан Елены Сергеевны изложить в следующей редакции: «Минимальная цена продажи, за которую может быть продано имущество, составляет 50 % от начальной цены продажной цены, установленной на повторных торгах».

В остальной части утвердить в редакции, предложенной финансовым управляющим Мельник Светланой Сергеевной, Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества принадлежащего Шахджахан Елены Сергеевны - земельный участок, кадастровый номер 27:17:0320502:84, общей площадью 800 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, Хабаровский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Спутник», в районе с. Гаровка-1, уч. № 137, с начальной ценой продажи – 240 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты его вынесения путем направления апелляционной жалобы через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 01.06.2023 20:37:00

Кому выдана Ефанова Анастасия Владимировна

А.В. Ефанова