



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Челябинск

29 июля 2020 года

Дело № А76-14729/2017

Резолютивная часть определения объявлена 21 июля 2020 года  
Определение в полном объеме изготовлено 29 июля 2020 года

Судья Арбитражного суда Челябинской области Бушуев В.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Загоруй Д.С., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина Лесняка Игоря Викторовича заявление финансового управляющего об урегулировании разногласий относительно порядка продажи заложенного имущества, при участии в судебном заседании представителя финансового управляющего Ряполовой О.А. по доверенности от 15.01.2020, представителя должника Вурьева Д.В. по доверенности от 03.03.2020, представителя кредитора АО «Банк Интеза» Карпенко Ю.В. по доверенности от 14.12.2017,

#### **УСТАНОВИЛ:**

определением Арбитражного суда Челябинской области от 21.08.2017 возбуждено производство по делу о банкротстве гражданина Лесняка Игоря Викторовича (далее – должник).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 21.11.2018 Лесняк Игорь Викторович признан несостоятельным (банкротом), введена процедура, применяемая в деле о банкротстве реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Попов Александр Викторович.

Финансовый управляющий Попов А.В. 24.04.2020 обратился в арбитражный суд с заявлением, в котором просит утвердить порядок, срок и условия продажи имущества должника согласно представленному в материалы дела положению.

В судебном заседании представитель финансового управляющего поддержал заявленное требование в полном объеме.

Должник возражал против предложенного порядка продажи по основаниям того, что два земельных участка и жилой дом подлежат реализации единым лотом, поскольку составляют единый жилой комплекс.

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве, в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам ч. 1 ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в судебном заседании, исследовав представленные доказательства, арбитражный суд находит заявление финансового кредитора подлежащим удовлетворению.

Как следует из материалов дела, в ходе проведения мероприятий в процедуре реализации имущества гражданина финансовым управляющим на основе данных инвентаризации имущества должника было подготовлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина Лесняка И.В. (л.д. 5).

В состав подлежащего продаже имущества должника было включено недвижимое имущество общей стоимостью 24 191 253 руб., в том числе:

- жилой дом общей площадью 683,1 кв.м. и земельный участок площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 74:19:1202005:260, расположенные по адресу: Челябинская область, Сосновский район, п. Вавиловец, ул. Центральная, д. 25, стоимостью (лот №1);

- земельный участок с кадастровым номером 74:19:1202005:261, расположенный по адресу: Челябинская область, Сосновский район, п. Вавиловец, ул. Центральная, д. 25 (лот №2).

Недвижимое имущество, входящее в состав лота №1, является залоговым имуществом общества с ограниченной ответственностью «Уральский центр факторинга» на основании определения суда от 06.06.2018 с учетом определения от 05.11.2019 о замене кредитора.

В соответствии с п. 1 ст. 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Пунктом ст. 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 п. 1 ст. 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.

Порядок продажи и начальная цена предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества (абзац 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества (часть 4 статья 138 Закона о банкротстве).

Из фактических обстоятельств и материалов дела следует, что разногласия между финансовым управляющим и залоговым кредитором относительно порядка продажи и установления начальной цены продажи предмета залога отсутствуют.

Залоговый кредитор на предложение финансового управляющего от 10.01.2019 №29 представить порядок продажи предмета залога от ответа уклонился, письменную позицию по рассматриваемому вопросу в суд не направил.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Закона о 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.

Финансовым управляющим установлена начальная стоимость имущества, подлежащего реализации, в общем размере 24 191 253 руб., в том числе лот №1 по цене 23 384 253 руб. и лот №2 по цене 807 000 руб.

Арбитражный суд, рассмотрев представленное Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина Лесняка И.В., находит его в целом соответствующим нормам и смыслу Закона о банкротстве.

Между тем арбитражный суд принимает во внимание доводы должника, касающиеся расположения на земельном участке с кадастровым номером 74:19:1202005:261 трансформаторной подстанции, предназначенной для обслуживания жилого дома. Данное обстоятельство имеет существенное значение для продажи жилого дома, в связи с чем, в целях соблюдения общей цели процедуры банкротства - реализации имущества должника и удовлетворения требований кредиторов, суд считает необходимым объединение в один лот заложенного имущества (жилого дома и земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202005:260) и не обремененного залогом имущества (земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202005:261). Продажа недвижимого имущества отдельными лотами может существенно ограничить круг потенциальных покупателей и не позволить продать имущество по максимально возможной цене.

Кроме того, арбитражный суд учитывает, что собранием кредиторов, состоявшимся 21.07.2020, принято решение об утверждении мирового

соглашения, которое на дату рассмотрения обособленного спора судом не утверждено.

В целях исключения дополнительных расходов по делу о банкротстве, арбитражный суд считает возможным внести изменения в сроки проведения торгов (пункт 6 положения) с учетом рассмотрения арбитражным судом вопроса об утверждении мирового соглашения.

Руководствуясь статьями 60, 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

заявление финансового управляющего удовлетворить.

Утвердить предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Лесняка Игоря Викторовича и начальную цену продажи в редакции финансового управляющего с учетом нижеследующих изменений:

- пункт 6 «Срок проведения торгов» утвердить в следующей редакции: «Организовать объявление о продаже имущества в течение месяца со дня утверждения Арбитражным судом Челябинской области Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего гражданину-банкроту Лесняку Игорю Викторовичу, но не ранее рассмотрения арбитражным судом вопроса об утверждении мирового соглашения, одобренного собранием кредиторов 21.07.2020.»;

- пункт 7 «Начальная цена» в следующей редакции: «Устанавливается в размере: Лот №1: 24 191 253 рубля, без учета НДС, в том числе 23 384 253 руб. – часть начальной цены, соответствующая стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202005:260 и здания (жилого дома) с кадастровым номером 74:19:1202005:1421, а также 807 000 рублей - часть начальной цены, соответствующая стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202005:261.»;

- в пунктах 8 «Предмет торгов» и 9 «Место нахождения имущества» исключить указание на лот № 2, включив земельный участок с кадастровым номером 74:19:1202005:261 в состав лота № 1.

Разъяснить, что определение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию – Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 14 дней со дня его принятия путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

В.В. Бушуев