



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Челябинск
08 ноября 2022 года

Дело № А76-10525/2021

Арбитражный суд Челябинской области в составе судьи Осипова А.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Пашниной В.Д., рассмотрев ходатайство финансового управляющего Артемова Александра Николаевича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, предъявленного в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Медведовского Вячеслава Аркадьевича, (24.05.1963 г.р., ИНН 741000074030, СНИЛС 110-965-067-39, ОГРНИП 304741027500033, адрес регистрации: Челябинская область, Катав-Ивановский район, г. Юрюзань, ул. Ильи Тараканова, 19-67),

при участии в судебном заседании: финансового управляющего должника – Артемова А.Н., паспорт,

УСТАНОВИЛ:

определением от 28.06.2021 возбуждено производство по делу о банкротстве Медведовского В.А.

Определением суда от 04.10.2021 (резолютивная часть от 27.09.2021) в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов гражданина. Финансовым управляющим утвержден Артемов Александр Николаевич.

Информационное сообщение о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина опубликовано в официальном источнике – газете «Коммерсантъ» №184 от 09.10.2021.

Решением суда от 09.02.2022 гражданин признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура, применяемая в деле о банкротстве граждан – реализация имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Артемов Александр Николаевич, член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Развитие».

Сведения об открытии в отношении должника процедуры банкротства – реализация имущества гражданина, опубликованы в официальном издании – газете «Коммерсантъ» №26(7227) от 12.02.2022.

Финансовый управляющий Артемов Александр Николаевич 28.07.2022 обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении Положения №2 о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Медведовского В.А. в редакции, предложенной финансовым управляющим:

Установить начальную цену продажи имущества Медведовского В.А.:

Лот № 1 Нежилого здания с кадастровым номером 74:10:0311022:164 по адресу: Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Тимирязева, д 15Б в размере 2 199 394,70 руб.

Лот № 2 Земельный участок с кадастровым номером 74:10:0302001:43 по адресу: обл. Челябинская, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:92 по адресу: обл. Челябинская, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:90 по адресу: обл. Челябинская, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:91 по адресу: обл.

Челябинская, р- н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44; в размере 6 165 352,43 руб.

Уполномоченный орган представил возражения по Положению финансового управляющего должника в части установления цены отсечения при реализации имущества должника. Кредитором предлагается установить цену отсечения в размере 30% от начальной продажной цены на повторных торгах.

Определением суда от 04.08.2022 заявление финансового управляющего принято к производству.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, в том числе путем размещения информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом, не препятствует рассмотрению дела без их участия (п. 5 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд находит заявление финансового управляющего подлежащим удовлетворению.

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.

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.

Как следует из материалов дела, финансовым управляющим по результатам мероприятий по поиску имущества гражданина – Медведовского В.А. в конкурсную массу должника включено:

- Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0311022:164 по адресу: Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Тимирязева, д 15Б.

Согласно данным, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости и о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, по состоянию на 01.11.2022 нежилое здание кадастровый номер 74:10:0311022:164 принадлежит Медведовскому В.А. на праве собственности, ограничений (обременений) не имеет.

Проведена оценка имущества, в соответствии с которой стоимость указанного имущества составляет 2 199 394 рубля 70 копеек.

Кроме того, в конкурсную массу Медведовского В.А. включено следующее имущество:

- Земельный участок с кадастровым номером 74:10:0302001:43 по адресу: обл. Челябинская, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

- Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:92 по адресу: обл. Челябинская, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

- Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:90 по адресу: обл. Челябинская, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

- Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:91 по адресу: обл. Челябинская, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44.

Согласно данным, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости и о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, по состоянию на 31.10.2022 земельный участок кадастровый номер 74:10:0302001:43; нежилые здания кадастровые номера 74:10:0301001:92, 74:10:0301001:90, 74:10:0301001:91 принадлежат Медведовскому В.А. на праве собственности, ограничений (обременений) не имеют.

Проведена оценка имущества, в соответствии с которой стоимость указанного имущества составляет 6 165 352 рубля 43 копейки.

Финансовым управляющим подготовлено и направлено в суд Положение о порядке, сроках и об условиях реализации имущества должника.

Вместе с тем в части цены отсечения суд полагает доводы уполномоченного органа заслуживающими внимания в силу следующего.

В соответствии со статьей 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должно обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Арбитражный суд учитывает, что при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду с иными сведениями указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена (абзац второй пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве).

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 начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения (абзац четвертый пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве).

Закон о банкротстве не содержит каких-либо ограничений относительно предела снижения начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения, так же как и срока, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При определении таких показателей необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности.

По смыслу приведенных норм права шаг снижения начальной цены на стадии публичного предложения и наличие ее снижения являются существенными составляющими порядка и условий реализации имущества должника, подчиненных общей цели реализации имущества должника: получение наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами и уполномоченным органом.

При этом снижение цены реализации на стадии публичного предложения может быть вызвано лишь отсутствием спроса на имущество несостоятельного должника по текущей цене публичного предложения (отсутствием заявок на участие в торгах).

Само снижение цены происходит поэтапно (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

Арбитражный суд также учитывает, что реальная цена имущества формируется на торгах с учетом конъюнктуры рынка, заинтересованности потенциальных покупателей в конкретном имуществе, их платежеспособности.

В данном случае реализуется значительное недвижимое имущество должника как земельные участки, так и нежилые помещения. Данное имущество в целом с точки зрения торговых процедур в деле о банкротстве является наиболее ликвидным имуществом должника, в этой связи снижение и установление цены отсечения в размере 10% от начальной продажной цены на повторных торгах не в полной мере соответствует как интересам кредиторов, так и интересам должника и самого финансового управляющего, который в случае реализации имущества по более высокой цене может претендовать на вознаграждение в полном объеме.

В такой ситуации соответствующим интересам кредиторов должника, финансового управляющего должника, в том числе в части получения вознаграждения от реализации имущества должника является установление цены отсечения в размере 30% от начальной продажной цены на повторных торгах в отношении объектов недвижимого имущества.

Принимая во внимание цели процедуры реализации имущества гражданина и фактические обстоятельства дела, 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, суд считает возможным утвердить Положение в редакции финансового управляющего с учетом изложенного выше судом размера цены отсечения в размере 30% от начальной продажной цены на повторных торгах.

Данная редакция, по мнению суда, позволит избежать затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение.

Указанное Положение о порядке, о сроках и условиях продажи имущества должника не противоречит положениям ст. 213.26 Закона о банкротстве.

Руководствуясь статьями 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Заявление финансового управляющего Артемова Александра Николаевича – удовлетворить.

2. Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Медведовского Вячеслава Аркадьевича в редакции, представленной финансовым управляющим должника, за исключением пункта 7.3.2 в части условий цены отсечения.

3. Утвердить начальную стоимость лота №1 в следующем размере:

- Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0311022:164 по адресу: Челябинская область, р-н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Тимирязева, д 15Б, по начальной цене 2 199 394 рубля 70 копеек.

4. Утвердить начальную стоимость лота №2 в следующем размере:

- Земельный участок с кадастровым номером 74:10:0302001:43 по адресу: обл. Челябинская, р- н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

- Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:92 по адресу: обл. Челябинская, р- н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

- Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:90 по адресу: обл. Челябинская, р- н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44;

- Нежилое здание с кадастровым номером 74:10:0301001:91 по адресу: обл. Челябинская, р- н Катав-Ивановский, г. Юрюзань, ул. Сахарова, дом 44, по начальной цене 6 165 352 рубля 43 копейки.

5. Изложить абзац 6 пункта 7.3.2 Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Медведовского Вячеслава Аркадьевича о цене отсечения в следующей редакции «Минимальная продажная цена, при достижении которой торги, проводимые путем публичного предложения, останавливаются, составляет 30 (тридцать) процентов от начальной продажной цены на повторных торгах (цена отсечения)».

6. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней с даты принятия определения в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

А.А. Осипов