



Арбитражный суд Липецкой области
пл. Петра Великого, 7, г. Липецк, 398066
<http://lipetsk.arbitr.ru>, e-mail: info@lipetsk.arbitr.ru
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Липецк
19 декабря 2023 года

Дело №А36-9597/2022

Арбитражный суд Липецкой области в составе судьи Никоновой Н.В., при ведении протокола помощником судьи Старцевой М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Куликова М.Б. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника,

в рамках дела № А36-9597/2022 по заявлению гражданки Российской Федерации Берая Татьяны Анатольевны (399773, Липецкая область, г. Елец, ул. Я.Фабрициуса, д. 2, кв. 20, ИНН 482100681408, СНИЛС 119-094-253-59)

о признании несостоятельным (банкротом), при участии в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Гладнева Виктора Ивановича при участии в судебном заседании:

от должника: представитель не явился,

финансовый управляющий не явился,

от иных лиц, участвующих в деле, представители не явились,

УСТАНОВИЛ:

02.11.2022 гражданка Берая Татьяна Анатольевна (далее – заявитель) обратилась в Арбитражный суд Липецкой области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом).

Определением арбитражного суда от 28.11.2022 заявление принято к производству, возбуждено производство по делу.

Решением суда от 26.06.2023 Берая Татьяна Анатольевна признана несостоятельным (банкротом), в отношении гражданки Берая Татьяны Анатольевны открыта процедура банкротства - реализация имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Определением от 26.06.2023 финансовым управляющим гражданки Российской Федерации Берая Татьяны Анатольевны (399773, Липецкая область, г. Елец, ул. Я.Фабрициуса, д. 2, кв. 20, ИНН 482100681408, СНИЛС 119-094-253-59) утвержден арбитражный управляющий Куликов Михаил Борисович, являющийся членом Саморегулируемой организации - Союза Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих».

28.06.2023 на сайте ЕФРСБ (Сообщение №11826625) в соответствии со статьей 213.7. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» опубликовано сообщение финансового управляющего о введении процедуры банкротства – реализация имущества гражданина.

22.11.2023 от финансового управляющего Куликова М.Б. поступило заявление об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Определением от 24.11.2023 заявление принято к рассмотрению в судебном заседании, суд привлек к рассмотрению заявления в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Гладнев Виктор Иванович.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражными судами по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В судебное заседание не явились должник, финансовый управляющий, кредиторы, третье лицо, извещены надлежащим образом.

Информация о назначении судебного заседания в соответствии с частью 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации размещена арбитражным судом в сети Интернет.

Суд, на основании части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рассматривает заявление в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, суд пришел к выводу об утверждении Положения о порядке, сроках и об условиях проведения продажи имущества должника (далее – Положение о продаже) в редакции финансового управляющего, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон 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.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с данным 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.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, 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 названным Законом (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Из материалов дела следует, что в ходе процедуры банкротства гражданки Берая Татьяны Анатольевны финансовым управляющим проведена опись имущества должника, по результатам которой в конкурсную массу включено имущество должника, возможное к реализации в целях расчетов с кредиторами, а также проведена оценка имущества и подготовлено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества:

1/4 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, площадью 28.10 кв.м., кадастровый (условный) номер: 48:19:6220245:36, и 1/4 доля в праве общей долевой

собственности на земельный участок, расположенный под домом, площадью 1089.00 (+/- 12) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения жилого дома, кадастровый (условный) номер: 48:19:6220245:8, расположенные по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Александра Матросова, дом 80 – начальная стоимость 160 000 руб.

В ходе проведенных мероприятий установлено, что имущество имеется в натуре, в споре и под запретом не состоит, предметом залога (ипотеки) не является, а выручка от продажи может превысить затраты на его реализацию.

На основании выписок из Единого государственного реестра недвижимости от 12.07.2023 Берая Т.А. является долевым собственником данного имущества, основания государственной регистрации – свидетельство о праве на наследство по закону от 04.07.2012.

Кроме того, установлено, что жилой дом и земельный участок под ним находятся в долевой собственности с иными гражданами, а именно: Гладневым Виктором Ивановичем, 09.12.1945 г.р., размер доли – 3/4.

В соответствии с постановлением Конституционного Суда РФ от 16.05.20 23 N 23-П от 16.05.2023 продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 ГК Российской Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем: при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, финансовый управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия арбитражный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

В силу этого, в Положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции финансового управляющего предусмотрено преимущественное право собственников на покупку имущества, подлежащего реализации, до проведения торгов, и по цене, равной начальной стоимости имущества на торгах (пункт 2 Положения).

При проведении оценки имущества (заключение (решение) об оценке от 21.11.2023), принадлежащего Берая Т.А., финансовым управляющим использовался сравнительный анализ рыночных цен - данные о стоимости объектов-аналогов брались из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, а именно avito.ru.

Согласно представленному финансовым управляющим Положению о порядке, сроках и об условиях продажи имущества (далее – Положение), предметом реализации имущества является:

1/4 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, площадью 28.10 кв.м., кадастровый (условный) номер: 48:19:6220245:36, и 1/4 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный под домом, площадью 1089.00 (+/- 12) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения жилого дома, кадастровый (условный) номер: 48:19:6220245:8, расположенные по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Александра Матросова, дом 80.

Начальная цена продажи: 160 000 руб.

Первые торги по продаже имущества должника должны быть проведены не позднее 2 (двух) месяцев со дня истечения месячного срока, установленного для получения согласия на приобретение принадлежащей должнику доли в реализуемом имуществе от участника (участников) долевой собственности.

Продажа осуществляется путем проведения электронных торгов в форме аукциона, торги являются открытыми по составу участников (в торгах может участвовать любое лицо, отвечающее признакам покупателя) и форме подачи предложения о цене имущества заявляются участниками открыто в ходе проведения торгов. Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке «Электронная Торговая Площадка» размещенной на сайте <https://torgi.lot-bankrot.com> в сети Интернет. Оператор электронной торговой площадки: ООО «Электронная Торговая Площадка».

В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий, сообщение о проведении торгов должно быть включено организатором торгов в Единый федеральный реестр о банкротстве.

Положение содержит сведения о месте, форме и времени предоставления заявок, шаге аукциона, размере и порядке внесения задатка, о порядке определения состава участников торгов, подготовки и проведения торгов, выявления победителей, подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи имущества, а также о порядке проведения повторных торгов и продажи имущества посредством публичного предложения.

Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 10% от начальной цены продажи имущества.

Шаг аукциона составляет 5% от начальной цены продажи имущества/лота.

Результаты торгов оформляются протоколом о результатах проведения электронных торгов.

Порядок продажи имущества устанавливается с опубликованием сведений о продаже в ЕФРСБ.

Продажа осуществляется по прямому договору купли-продажи с покупателем. Срок продажи имущества – в течение установленных для продажи периодов.

На дату судебного разбирательства разногласий между финансовым управляющим, должником и кредиторами относительно начальной продажной цены имущества должника, порядка, порядке и условий продажи указанного имущества не имеется.

В соответствии с пунктом 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Таким образом, оценив в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в материалах дела доказательства, суд пришел к выводу об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Берая Т.А. в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Руководствуясь статьями 131, 138, 139, 213.26, 213.27 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Установить начальную продажную цену имущества должника Берая Татьяны Анатольевны:

1/4 доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, площадью 28,10 кв.м., кадастровый (условный) номер: 48:19:6220245:36, и 1/4 доля в праве общей долевой

собственности на земельный участок, расположенный под домом, площадью 1089,00 (+/- 12) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения жилого дома, кадастровый (условный) номер: 48:19:6220245:8, расположенные по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, ул. Александра Матросова, дом 80 в размере 160 000 руб.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего Берая Татьяне Анатольевне, в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Определение может быть обжаловано в течение десяти со дня его вынесения в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Липецкой области.

Судья

Н.В. Никонова