



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Челябинск
02 мая 2023 года

Дело № А76-26691/2021

Судья Арбитражного суда Челябинской области Потехина Н.В. при ведении протокола секретарем судебного заседания Тлеулеевым С.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Бавина Антона Николаевича об утверждении положения о порядке продажи имущества должника – Кривошеевой Альбины Николаевны, дата рождения: 07.05.1986 г.р., место рождения: п. Арасланово Нязепетровского района Челябинской области, СНИЛС 125-821-214 33, ИНН 023602972481, адрес регистрации: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Харлова, д.15, кв.170, при неявке лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Челябинской области от 06.08.2021 по заявлению должника возбуждено производство по делу о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 24.10.2021 должник признан несостоятельным (банкротом) с введением процедуры реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Бавин Антон Николаевич. Информационное сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №179 от 02.10.2021.

Определением заместителя председателя Арбитражного суда Челябинской области Бастена Д.А. произведена замена судьи Пашкульской Т.Д. судьей Потехиной Н.В.

Финансовый управляющий Бавин Антон Николаевич обратился в арбитражный суд с ходатайством об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества и об установлении начальной цены продажи имущества должника - земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2 748 кв. м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Мечетлинский, с/с. Алегазовский, д. Малокрызылбаево, ул. Малокрызылбаево, д. 11, кадастровый (условный) номер: 02:38:070801:12 (вх. от 28.03.2023).

Определением арбитражного суда от 04.04.2023 заявление принято к производству, назначено к рассмотрению в судебном заседании.

От кредитора ПАО Сбербанк поступило мнение на заявление финансового управляющего, в котором он просит утвердить начальную продажную цену имущества в размере его кадастровой стоимости – 99 505,08 руб.

Лица, участвующие в деле, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Исследовав представленные по делу письменные доказательства, арбитражный суд считает, что ходатайство подлежит удовлетворению.

Пунктом 1 ст.213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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 данной статьи.

Финансовым управляющим была проведена инвентаризация имущества должника (составлена опись имущества гражданина), в результате которой выявлено имущество:

- земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2 748 кв. м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Мечетлинский, с/с.

Алегазовский, д. Малокрызылбаево, ул. Малокрызылбаево, д. 11, кадастровый (условный) номер: 02:38:070801:12.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (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 указанного Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежит недвижимое имущество.

Недвижимое имущество граждан, вне зависимости от его стоимости, подлежит реализации исключительно на открытых торгах, проводимых в электронной форме. При этом положение части 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве в данной части носит императивный характер.

Положением о продаже имущества предусмотрена продажа имущества путем проведения открытых торгов в форме аукциона, что с учетом данной формы торгов направлено на повышение стоимости и должно обеспечить продажу имущества по максимально возможной цене, при этом, действительная стоимость имущества будет установлена в ходе проведения торгов.

Начальная цена продажи имущества гражданина является стартовой ценой на торгах и только в ходе проведения торгов на повышение цены исключительно по итогам таких торгов формируется реальная рыночная стоимость имущества.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Проведенная финансовым управляющим оценка имущества не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. При реализации имущества на торгах цена сделки определяется не на основании данных отчета, а исходя из предложений участников торгов, то есть данные отчета используются не для установления цены сделки имущества, а лишь для определения начальной цены выставления его на торги. Итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

Финансовый управляющий должника, действуя в пределах полномочий, предоставленных ему пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве, самостоятельно произвел оценку спорного земельного участка в 60 000 руб.

Кредитором - ПАО Сбербанк предложено установить начальную цену продажи имущества должника, подлежащего реализации в соответствии с настоящим Положением, на основании его кадастровой стоимости - 99 505,08 руб.

У финансового управляющего возражений по заявленной кредитором стоимости не имеется.

Основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

В целях наибольшего пополнения конкурсной массы должника утверждению в качестве начальной продажной стоимости имущества подлежит кадастровая стоимость земельного участка - 99 505,08 руб.

В остальном разногласий по предложенному финансовым управляющим Положению не заявлено, данное Положение не содержит условий, нарушающих права и интересы кредиторов должника, в связи с чем подлежит утверждению.

Руководствуясь статьей 60, п. 1 ст. 139, ст. 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 184, 185, 223 АПК РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

заявление финансового управляющего удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника - Кривошеевой Альбины Николаевны - земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2 748 кв. м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Мечетлинский, с/с. Алегазовский, д. Малокрылбаево, ул. Малокрылбаево, д. 11, кадастровый (условный) номер: 02:38:070801:12, на условиях, определенных финансовым управляющим, но с установлением начальной продажной цены в размере кадастровой стоимости - 99 505 руб. 08 коп.

Определение может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме) путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

Н.В. Потехина