



Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении положения о порядке, сроках, условиях продажи имущества должника
г. Москва Дело №А41-62206/20

Резолютивная часть определения оглашена 15 декабря 2021 года
Определение изготовлено в полном объеме 17 декабря 2021 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.Э. Денисов,
протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Т.С. Канкаев,
рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Лопатенко А.С. утверждению положения о порядке, сроках реализации имущества,
в рамках настоящего дела о несостоятельности (банкротстве) Киселевой Екатерины Анатольевны
при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания,

установил:

Решением Арбитражного суда Московской области от 11.11.2020 Киселева Екатерина Анатольевна признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Лопатенко А.С.

Заявитель обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением со следующим требованием:

- утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

От кредитора Лукьяновой Елены Ивановны поступил отзыв, в котором она предложила свой вариант Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

В силу статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве, Закон) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

В соответствии с пунктом 6 статьи 24 и пунктом 1 статьи 25 названного Закона при проведении процедур банкротства управляющий, утвержденный арбитражным судом, обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника и кредиторов.

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 Закона о банкротстве

Согласно пункту 2.1. Положения имущество продается одним лотом (Лот № 1). Продаже в соответствии с Разделом II настоящих Предложений подлежат:

№ Лота	Наименование имущества	Номинальная стоимость
1	Право требования к ООО «Р1вастрой» (Московская область, гор. Химки, ул. Покровская, стр. I, пом. 301, комн. № 12) по передаче жилого помещения строит, номер 20-054 общей площадью 37,7 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с. Лайково, дом/корпус 20, возникшее на основании Договора участия в долевом строительстве № ДУ-12-20-054 от 07.06.2017 года	3 162 841,50

2	Право требования к ООО «Ивастрой» убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика по передаче жилого помещения	188 530,16
	ИТОГО:	3 351 371,66

В пункте 2.6. Положения о порядке, об условиях и сроках реализации (и об установлении начальной цены продажи имущества) Киселевой Екатерины Анатольевны указано, что начальная цена продажи выставяемого на первоначальные торги Лота № 1 устанавливается равной 500 000 (пятьсот тысяч) рублей. Согласно сопроводительному письму к отчету № 2108/807 об определении рыночной стоимости жилого помещения общей площадью без учета лоджий и балконов 37,7 кв.м. расположенного по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Лайково, д. 20 на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0040306:285 кв. 20-054 от 24.08.2021 года рыночная стоимость объекта оценки составляет 3 769 000 руб.

С указанной в Положении начальной иеной продажи выставяемого на первоначальные торги Лота № 1 кредитор Лукьянова Елена Ивановна не согласна, считает ее заниженной. Установленная начальная цена может негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждение порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. 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.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способы негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными (абзац 6 пункт 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

В порядке проведения торгов (в том числе, с условием о начальной продажной цене) могут обратиться в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий. Следовательно, в данном случае именно арбитражный суд обладает полномочиями по утверждению начальной продажной цены, опираясь, в том числе, на отчет об оценке.

Пунктом 5 статьи 3 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что в случае отсутствия нормы процессуального права, регулирующей отношения, возникшие в ходе судопроизводства в арбитражных судах, арбитражные суды применяют норму, регулирующую сходные отношения (аналогия закона), а при отсутствии такой нормы действуют исходя из принципов осуществления правосудия в Российской Федерации (аналогия права).

Из приведенных выше обстоятельств и нормы действующего законодательства следует, что поскольку в законодательстве отсутствует норма права, регулирующая возникшие разногласия, следует применить нормы, регулирующие сходные отношения (аналогия закона), а именно пункт 4 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, суд пришел к выводу об установлении начальной цены продажи выставяемого первоначальные торги имущества в размере 3 769 000 рублей. Внести изменения в пункт 2.6. Положения о порядке, об условиях и сроках реализации (и об установлении начальной цены продажи имущества) Киселевой Екатерины Анатольевны. Утвердить Положение о порядке, об условиях и сроках реализации (и об установлении начальной цены продажи имущества) Киселевой Екатерины Анатольевны в редакции, предложенной финансовым управляющим Лопатенко А.С. с учетом изменений касемо начальной цены.

Руководствуясь статьями 184, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.ст. 110, 111, 112, 138, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, арбитражный суд

определил:

утвердить Положение о порядке, об условиях и сроках реализации (и об установлении начальной цены продажи имущества) Киселевой Екатерины Анатольевны в редакции, предложенной финансовым управляющим Лопатенко А.С., с учетом изменений касемо начальной цены.

Установить начальную цену продажи выставяемого на первоначальные торги имущества в размере 3 769 000 рублей. Внести изменения в пункт 2.6. Положения о порядке, об условиях и сроках реализации (и об установлении начальной цены продажи имущества) Киселевой Екатерины Анатольевны.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный уд Московской области.

Судья

А.Э. Денисов