



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника
г. Ростов-на-Дону

«22» марта 2017 года

Дело А53-25215/2014

Резолютивная часть определения объявлена «14» марта 2017 года
Полный текст определения изготовлен «22» марта 2017 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Глуховой В.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шидловской О.А.
(протокол в письменной форме с использованием средств аудиозаписи),
рассмотрев в судебном заседании конкурсного управляющего индивидуального
предпринимателя Бондаренко Юлии Владимировны – Ефименко Андрея Владимировича
об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества
должника,
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя
Бондаренко Юлии Владимировны (ИНН 614761557394, ОГРНИП 305614721400021),
при участии в судебном заседании:
от конкурсного управляющего – Хасанов Р.И. (лично);
от конкурсных кредиторов – представители не явился;
от уполномоченного органа – представитель не явился;
от должника – не явился;

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального
предпринимателя Бондаренко Юлии Владимировны (далее – должник) конкурсный
управляющий должником Ефименко Андрей Владимирович (далее – заявитель,
финансовый управляющий) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с
заявлением об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации
имущества должника.

Определением заместителя председателя Арбитражного суда Ростовской области
от 13.01.2017г. в связи с нетрудоспособностью судьи Латышевой К.В. на основании
статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по делу о
несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Бондаренко Юлии
Владимировны, произведена замена на судью Глухову В.В.

Конкурсный управляющий в судебном заседании поддержал заявление, просил
утвердить положение о порядке реализации имущества должника.

Должник, конкурсные кредиторы, уполномоченный орган явку своих
представителей в судебное заседание не обеспечили, о причинах неявки суд не
уведомил, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, о чем
в материалах дела имеются почтовые уведомления о вручении.

Обособленный спор рассмотрен в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения конкурсного управляющего, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 07.07.2015г. (резолютивная часть решения объявлена 24.06.2015г.) индивидуальный предприниматель Бондаренко Юлия Владимировна признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура, применяемая в деле о банкротстве - конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 10.08.2015г. (резолютивная часть определения объявлена 04.08.2015г.) конкурсным управляющим утвержден - Ефименко Андрей Владимирович.

Сведения о введении процедуры конкурсного производства опубликованы в газете Коммерсант № 122 от 11.07.2015 г.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 06.02.2017г. арбитражный управляющий Ефименко Андрей Владимирович освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего индивидуального предпринимателя Бондаренко Юлии Владимировны.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 02.03.2017г. конкурсным управляющим индивидуального предпринимателя Бондаренко Юлии Владимировны утвержден Хасанов Руслан Ибрагимович.

В рамках процедуры реализации имущества гражданина конкурсным управляющим проведена инвентаризация, в ходе которой выявлены и включены в конкурсную массу:

- Квартира. Назначение: жилое. Площадь: общая 45 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, д. 4, кв. 13;

- ½ доля в праве общей долевой собственности на квартиру. Назначение: жилое. Площадь: общая 56,6 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, ул. Больничная, д. 21 А, кв. 33;

- Квартира. Назначение: жилое. Площадь: 76,6 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, ул. Парковая, д. 4, кв. 8;

- Здание магазина незавершенного строительством. Назначение: нежилое. Площадь: 19,2 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский проезд Торговый, д. 5;

- Встроенное помещение аптеки. Назначение: нежилое. Площадь: 89,5 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, пр. Карла Маркса, 14;

- 1/2 доля в праве общей долевой собственности на нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 121,5 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, пер. Башкевича, 115.

Результаты инвентаризации отражены в акте описи имущества №1 от 01.04.2016г. Иного недвижимого имущества, транспортных средств, самоходных машин, движимого имущества не выявлено.

Проведена оценка имущества должника, независимым оценщиком, согласно отчета об оценке № 1/04/16 рыночная стоимость имущества составила 7 499 637 рублей, из них:

- Квартира. Назначение: жилое. Площадь: общая 45 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, д. 4, кв. 13 – 1 093 083,00 рублей;

- ½ доля в праве общей долевой собственности на квартиру. Назначение: жилое. Площадь: общая 56,6 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, ул. Больничная, д. 21 А, кв. 33 – 687 428,00 рублей;

- Квартира. Назначение: жилое. Площадь: 76,6 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, ул. Парковая, д. 4, кв. 8 – 1 860 671,00 рублей;

- Здание магазина незавершенного строительством. Назначение: нежилое. Площадь: 19,2 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский проезд Торговый, д. 5 – 420 031,00 рублей;

- Встроенное помещение аптеки. Назначение: нежилое. Площадь: 89,5 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, пр. Карла Маркса, 14 – 2 048 179,00 рублей;

- 1/2 доля в праве общей долевой собственности на нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 121,5 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, пер. Башкевича, 115 – 1 390 245,00 рублей.

Поскольку собранием кредиторов трижды 26.08.2016, 30.09.2016, 22.11.2016 не утверждён порядок реализации имущества, чем, конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина, установлении начальной цены продажи имущества.

Согласно части 1 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов указанных предложений порядок, сроки и условия продажи такого имущества не утверждены собранием кредиторов или комитетом кредиторов, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Частью 1 статьи 60 Закона о банкротстве предусмотрено, что заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, в случаях, предусмотренных Законом о банкротстве, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их права и законных интересов рассматриваются в судебном заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб.

Применение положений статей 139 и 60 Закона о банкротстве в нормативно-правовом единстве допускает разрешение арбитражным судом разногласий в отношении установления начальной цены продажи имущества в той мере, какой ее установление собранием кредиторов является обязательным, и возможности применения указанной нормы (статья 60 Закона), при уклонении собрания кредиторов от принятия решения об установлении начальной цены продажи имущества, поскольку ее действие направлено на урегулирование порядка реализации имущества должника, являющегося основным элементом и общеобязательным условием осуществления конкурсного процесса, необходимого для достижения основной цели конкурсного производства - соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

26.08.2016 проведено собрание кредиторов индивидуального предпринимателя Бондаренко Юлии Владимировны, в повестку дня которого были включены два вопроса: - рассмотрение результатов оценки рыночной стоимости имущества должника; утверждение Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника.

В собрании приняли участие кредиторы, обладающие 100% голосов. Большинством в 72,99 % голосов принято решение об утверждении результатов оценки имущества должника. По второму вопросу повестки дня большинством в 72,99% голосов принято отрицательное решение.

В Арбитражный суд Ростовской области поступило заявление Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Ростовской области о признании недействительным решения собрания кредиторов должника от

26.08.2016 по первому вопросу повестки дня собрания кредиторов об утверждении результатов оценки.

Заявление уполномоченного органа мотивировано тем, что принятый на оспариваемом решении собрания кредиторов вопрос о принятии результатов оценки об определении рыночной стоимости недвижимого имущества должника нарушает права лиц, участвующих в деле о банкротстве и процессе, а также иных лиц; создает возможность заинтересованным лицам оказывать влияние на ход процедуры банкротства посредством утверждения оценки имущества.

Определением суда от 31.10.2016, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2017г. в удовлетворении заявления отказано.

Судебный акт мотивирован тем, что заявителем избран ненадлежащий способ защиты, права заявителя оспариваемым решением собрания кредиторов не нарушены, при этом суд апелляционной инстанции разъяснил уполномоченному органу, что последний не лишен права предъявить в установленном порядке требование об оспаривании отчета об оценке, заявить разногласия в рамках рассмотрения вопроса об утверждении Положения, которые будут рассмотрены судом. Поскольку оценка, утвержденная собранием кредиторов, носит обязательный характер для конкурсного управляющего при совершении сделок по реализации имущества должника, следовательно, оспаривание отчета об оценке может являться предметом самостоятельного требования в виде заявления о разрешении разногласий.

Вместе с тем, уполномоченным органом, а также конкурсными кредиторами какие-либо ходатайства о проведении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости имущества не заявлены, явка в судебное заседание представителей не обеспечена.

Доказательств недостоверности величины стоимости объектов оценки, определенной ИП Бахваловым Н.С., в материалах дела не имеется, а результаты данной оценки не оспорены, иной цены лицами, участвующими в деле не предложено, с учетом конкретных обстоятельств дела подлежит утверждению редакция пункта 1.1 положения о порядке продажи о начальной цене продажи, предложенная финансовым управляющим должника.

Как указано в пункте 1 статьи 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.

В соответствии с пунктом 1.2 Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина (далее также - Положение) в редакции, предложенной финансовым управляющим, на торги в форме аукциона выставляется следующее имущество одним лотом, с определением стоимости 7 499 637,00 рублей:

- Квартира. Назначение: жилое. Площадь: общая 45 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, д. 4, кв. 13;

- ½ доля в праве общей долевой собственности на квартиру. Назначение: жилое. Площадь: общая 56,6 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, ул. Больничная, д. 21 А, кв. 33;

- Квартира. Назначение: жилое. Площадь: 76,6 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, мкр. Заводской, ул. Парковая, д. 4, кв. 8;

- Здание магазина незавершенного строительством. Назначение: нежилое. Площадь: 19,2 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский проезд Торговый, д. 5;

- Встроенное помещение аптеки. Назначение: нежилое. Площадь: 89,5 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, пр. Карла Маркса, 14й;

- 1/2 доля в праве общей долевой собственности на нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: 121,5 кв.м., место нахождения: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, пер. Башкевича, 115.

Представитель уполномоченного органа в отзыве возражал против реализации имущества должника одним лотом, ссылаясь на то, что это ограничит круг покупателей.

Рассмотрев указанные разногласия, суд пришел к выводу об обоснованности данной позиции по следующим основаниям.

В рассматриваемом случае реализация имущества должника, как единого имущественного комплекса, не является обязательной в силу норм Закона о банкротстве.

Конкурсный управляющий не представил какие-либо доказательства, свидетельствующие о нерациональности раздельной реализации имущества в силу его технической, конструктивной и иной взаимосвязи.

Все объекты недвижимости не связаны между собой, территориально расположены по разным адресам, имеют разное целевое назначение, реализация имущества единым лотом не имеет экономического смысла, поскольку не только не позволит получить максимальную цену за имущество, но и ограничит круг потенциальных покупателей и снизит его коммерческую привлекательность.

Довод финансового управляющего о необходимости совместной реализации ликвидного и менее ликвидного имущества носит предположительный характер, поскольку вывод о ликвидности имущества на данном этапе сделан быть не может.

С учетом вышеизложенного, а также руководствуясь целями процедуры конкурсного производства о соразмерном удовлетворении требований кредиторов, арбитражный суд приходит к выводу о необходимости внесения изменений в п.1.2 Положения, представленного конкурсным управляющим в части необходимости разделения имущества на самостоятельные лоты.

Согласно, пункта 1.4 Положения шаг аукциона устанавливается в размере 5% от начальной цены продажи имущества.

В соответствии с пунктом 2 Положения в качестве организатора торгов выступает конкурсный управляющий.

Пункт 9.3. Положения указывает, что в случае не продажи имущества путем проведения двоих самостоятельных торгов форме аукциона (первый аукцион, второй аукцион на 10 процентов ниже начальной продажной цены), финансовый управляющий прибегает к продаже имущества путем публичного предложения. При продаже имущества Должника посредством публичного предложения устанавливаются следующие условия:

- начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

- величина задатка при продаже имущества путем публичного предложения устанавливается в размере 20 % от начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

- шаг аукциона устанавливается в размере 5% от начальной цены продажи имущества, в том числе на публичных торгах.

- срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена - 3 (три) календарных дня, срок действия публичного предложения - до момента заключения договора купли-продажи. Цена отсечения 3 000 000 (три миллиона) рублей.

По смыслу приведенных норм права шаг снижения начальной цены на стадии публичного предложения и периодичность ее снижения являются существенными составляющими порядка и условий реализации имущества должника, подчиненных общей цели процедуры реализации имущества: 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.

Представитель уполномоченного органа в отзыве на заявление возражал против установления минимальной цены реализации имущества в размере 3 000 000 рублей и предлагал установить цену отсечения в размере 50% от рыночной стоимости определенной независимым оценщиком.

В рассматриваемом случае, финансовым управляющим установлен шаг снижения цены – 5% от начальной цены продажи имущества, в том числе на публичных торгах. Указанный шаг снижения цены будет происходить только в отсутствие покупателей, желающих приобрести имущество по заявленной цене.

Между тем, в части установления цены отсечения суд считает необходимым внести изменения в Положение, предложенное финансовым управляющим, и установить цену отсечения с учетом позиции уполномоченного органа в размере 20 % от начальной продажной цены на повторных торгах.

При отсутствии закрепленного Законом о банкротстве понятия «цена отсечения» при определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника. При этом продажа посредством публичного предложения обеспечивает реализацию имущества должника по цене, соответствующей спросу, и в наиболее короткие сроки.

Между тем, целью реализации имущества гражданина является пропорциональное удовлетворение требований кредиторов путем продажи имущества должника, при которой подлежит соблюдению баланс интересов должника и кредиторов. Цель процедуры продажи имущества должника путем публичного предложения состоит в реализации имущества должника путем систематического снижения цены и в наиболее короткие сроки. Последовательное снижение цены способствует увеличению круга потенциальных покупателей. Закон о банкротстве не содержит положений о предельном снижении цены имущества при его продаже посредством публичного предложения. Законом о банкротстве установлен порядок реализации имущества должника (первые торги, повторные торги, продажа посредством публичного предложения) и не предусмотрена дальнейшая реализация имущества в случае невозможности его реализации посредством публичного предложения.

Исходя из изложенного, суд полагает целесообразным и в интересах всех кредиторов должника утвердить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции, предложенной финансовым управляющим с установлением цены отсечения в размере 20 %.

Указанная минимальная цена реализации имущества не противоречит целям и задачам реализации имущества гражданина, не приводит к затягиванию процедуры, и способствует скорейшей реализации имущества для соразмерного удовлетворения требований кредиторов должника.

Предложенная финансовым управляющим цена отсечения равная 3 000 000 рублей от начальной цены, продажи имущества, в том числе на публичных торгах, не отвечает принципам целесообразности и разумности, учитывая, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества.

В данном случае внесенные судом изменения направлены на защиту прав кредиторов и поддержание баланса интереса сторон.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 60 Федерального закона №127-ФЗ от 26 октября 2002 года, «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 179, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условий проведения торгов по реализации имущества должника - индивидуального предпринимателя Бондаренко Юлии Владимировны в редакции, предложенной конкурсным управляющим, за исключением пунктов 1.2, абзаца 5 пункта 9.3 Положения.

Пункт 1.2 Положения изложить в следующей редакции: «На торги выставляется имущество раздельными лотами (6 лотов)».

Абзац 5 пункта 9.3 Положения изложить в следующей редакции: «срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена – 3 календарных дня, срок действия публичного предложения – до момента заключения договора купли-продажи. Цена отсечения 20% от начальной цены, установленной на повторных торгах. При достижении цены отсечения дальнейший порядок реализации имущества утверждается отдельным положением.».

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Определение суда по настоящему делу может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в месячный срок в соответствии со статьей 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Ростовской области.

Судья

В.В. Глухова