



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ставрополь

Дело № А63-13357/2018

26 февраля 2020 года

Резолютивная часть определения оглашена 18 февраля 2020 года

Определение изготовлено в полном объеме 26 февраля 2020 года

Арбитражный суд Ставропольского края в составе судьи Резник Ю.О. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Никабадзе Н.Н., рассмотрев в рамках дела № А63-13357/2018 о несостоятельности (банкротстве) Акопяна Арама Владимировича, ИНН 262500062490, СНИЛС 132-991-495 84, ст. Незлобная Георгиевского района Ставропольского края, заявление финансового управляющего должником об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина,

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛ:

в Арбитражный суд Ставропольского края в порядке статьи 41 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) обратилась инспекция Федеральной налоговой службы по г. Георгиевску Ставропольского края (далее – ИФНС по г. Георгиевску) с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) Акопяна Арама Владимировича (далее – Акопян А.В., должник, гражданин).

Определением от 27.07.2018 указанное заявление принято, в отношении должника возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

Определением от 10.12.2018 (резолютивная часть оглашена 03.12.2018) в отношении Акопяна А.В. введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим должником утвержден Хрипко А.С.

Решением от 03.06.2019 (резолютивная часть оглашена 27.05.2019) в отношении Акопяна А.В. введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Хрипко А.С.

19 сентября 2019 года в Арбитражный суд Ставропольского края от финансового управляющего должником поступило заявление об утверждении положения о порядке,

сроках и условиях реализации имущества, принадлежащего должнику на праве собственности.

До судебного заседания 26.11.2019 от Управления Федеральной налоговой службы по Ставропольскому краю (далее – УФНС по СК, уполномоченный орган) поступил отзыв на заявление финансового управляющего должником, содержащий разногласия по порядку реализации имущества должника в редакции, представленной финансовым управляющим.

Из отзыва уполномоченного органа следует, что для соблюдения требований статьи 139 Закона о банкротстве, а также целей процедуры реализации имущества в предложенное финансовым управляющим положение должны быть внесены следующие изменения:

- дополнить пункт 3.1 положения словами «разместить сообщения в средствах массовой информации, сайтах в сети «Интернет»;

- изложить пункт 3.7 положения в следующей редакции: «Сообщение о проведении торгов подлежит опубликованию в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (публикацию в газете Коммерсант исключить), в местном печатном издании, сайтах сети «Интернет», в срок не позднее 30 дней до даты проведения первых торгов, не позднее 15 рабочих дней с даты утверждения Арбитражным судом Ставропольского края Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества, принадлежащего должнику на праве собственности Акопяну Араму Владимировичу и должно содержать следующую информацию: сведения о продаваемом имуществе (описание, начальная стоимость)...»;

- изложить пункт 6.2 положения в следующей редакции: «Сообщение о продаже имущества должно быть осуществлено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (публикацию в газете Коммерсант исключить), в местном печатном издании, сайтах сети «Интернет», в срок не позднее 30 дней до даты проведения первых торгов, не позднее 15 рабочих дней с даты утверждения Арбитражным судом Ставропольского края Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества, принадлежащего должнику на праве собственности Акопяну Араму Владимировичу»;

- изложить пункт 7.2 положения в следующей редакции: «Сообщение о проведении торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения подлежит опубликованию в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (публикацию в газете Коммерсант исключить), в местном печатном издании, сайтах сети «Интернет» в течение не более 15 (пятнадцати) календарных дней с момента признания повторных торгов несостоявшимися»;

- изложить абзац 4 пункта 7.3 положения в следующей редакции: «Минимальная цена продажи имущества, реализуемого посредством публичного предложения, не может быть меньше 20 (двадцати) процентов от начальной цены продажи на повторных торгах».

В связи с этим УФНС по СК просило отказать в утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества в редакции финансового управляющего и утвердить положение с учетом изменений, предложенных уполномоченным органом.

До судебного заседания 21.01.2020 от финансового управляющего должником поступил отзыв на возражения уполномоченного органа, в котором управляющий просил в удовлетворении требований уполномоченного органа отказать и утвердить положение в представленной финансовым управляющим редакции.

Как указал управляющий в обоснование своей позиции, уполномоченным органом не представлено доказательств, подтверждающих, что снижение цены, предложенное финансовым управляющим, способно негативно повлиять на возможность выявления потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество по наиболее выгодной цене при условии проведения первых и повторных торгов по рыночной цене и ее последовательного снижения в публичном предложении. Обоснование возражений с учетом цен в регионе, их динамики, спроса на имущество, подлежащего продаже, а также иные доказательства отсутствуют.

Из отзыва управляющего также следует, что дополнительное опубликование сведений в средствах массовой информации, местном печатном издании, а также сайтах сети «Интернет» может повлечь за собой необоснованные расходы.

Судом установлено, что лица, участвующие в деле, надлежащим образом уведомленные о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, представителей не направили, ходатайств не заявили. В связи с этим суд на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) считает возможным рассмотреть дело в отсутствие надлежащим образом уведомленных лиц о времени и месте судебного заседания, по представленным документам.

Суд, изучив материалы заявления, считает необходимым утвердить Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в редакции финансового управляющего, разрешив возникшие разногласия.

Как было указано выше, решением от 03.06.2019 в отношении Акопяна А.В. введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Хрипко А.С.

Из разъяснений, изложенных в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13 октября 2015 года № 45 следует также, что в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

В силу пункта 2 статьи 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.

Во исполнение возложенных на него обязанностей финансовый управляющий провел опись и оценку имущества Акопяна А.В.

Согласно пункту 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 настоящего Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносятся определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно представленным в материалы дела заключениям (оценки):

- от 10.09.2019 № 7-Н рыночная стоимость здания, площадью 95,9 кв.м, составляет 3 009 000,00 руб.;

- от 10.09.2019 № 8-Н рыночная стоимость здания, площадью 28,8 кв.м, составляет 239 000,00 руб.;

- от 10.09.2019 № 9-Н рыночная стоимость здания, площадью 35,2 кв.м, составляет 144 000,00 руб.;

- от 10.09.2019 № 10-Н рыночная стоимость здания, площадью 31,4 кв.м, составляет 456 000,00 руб.;

- от 10.09.2019 № 11-Н/2019 рыночная стоимость здания, площадью 58,3 кв.м, составляет 483 000,00 руб.;

- от 10.09.2019 № 12-Н/2019 рыночная стоимость здания, площадью 96,8 кв.м, составляет 929 000,00 руб.;

- от 10.09.2019 № 13-Н рыночная стоимость здания, площадью 780,6 кв.м, составляет 17 624 000,00 руб.;

- от 10.09.2019 № 14-Н рыночная стоимость здания, площадью 59,2 кв.м, составляет 1 337 000,00 руб.;

- от 10.09.2019 № 15-Н рыночная стоимость земельного участка, площадью 24 299 кв.м, составляет 8 570 000,00 руб. Указанные объекты недвижимого имущества расположены по адресу: ст. Незлобная Ставропольского края.

Материалами дела подтверждается, что результаты данной оценки оспорены не были и в установленном законом порядке недостоверными не признаны. В связи с этим суд считает возможным утвердить начальную продажную цену имущества должника в указанной сумме.

В представленном финансовым управляющим положении содержатся также иные необходимые условия реализации вышеуказанного имущества, в том числе, касающиеся предмета торгов, порядка и способа его реализации.

Уполномоченный орган, возражая против утверждения положения о порядке реализации имущества должника-гражданина в редакции финансового управляющего, просил внести изменения в представленное управляющим положение, дополнить пункт 3.1 положения словами «разместить сообщения в средствах массовой информации, сайтах в сети «Интернет»;

- изложить пункт 3.7 положения в следующей редакции: «Сообщение о проведении торгов подлежит опубликованию в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (публикацию в газете Коммерсант исключить), в местном печатном издании, сайтах сети «Интернет», в срок не позднее 30 дней до даты проведения первых торгов, не позднее 15 рабочих дней с даты утверждения Арбитражным судом Ставропольского края Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества, принадлежащего должнику на праве собственности Акопяну Араму Владимировичу и должно содержать следующую информацию: сведения о продаваемом имуществе (описание, начальная стоимость)...»;

- изложить пункт 6.2 положения в следующей редакции: «Сообщение о продаже имущества должно быть осуществлено в Едином федеральном реестре сведений о

банкротстве (публикацию в газете Коммерсант исключить), в местном печатном издании, сайтах сети «Интернет», в срок не позднее 30 дней до даты проведения первых торгов, не позднее 15 рабочих дней с даты утверждения Арбитражным судом Ставропольского края Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества, принадлежащего должнику на праве собственности Акопяну Араму Владимировичу»;

- изложить пункт 7.2 положения в следующей редакции: «Сообщение о проведении торгов по продаже имущества посредством публичного предложения подлежит опубликованию в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (публикацию в газете Коммерсант исключить), в местном печатном издании, сайтах сети «Интернет» в течение не более 15 (пятнадцати) календарных дней с момента признания повторных торгов несостоявшимися»;

- изложить абзац 4 пункта 7.3 положения в следующей редакции: «Минимальная цена продажи имущества, реализуемого посредством публичного предложения, не может быть меньше 20 (десяти) процентов от начальной цены продажи на повторных торгах».

Суд, проверив условия положения в редакции, предложенной финансовым управляющим, на соответствие нормам статей 110, 139, 213.7 Закона о банкротстве, в том числе соответствие пунктов 3.1, 3.7, 6.2, 7.2 положения вышеприведенным нормам Закона о банкротстве, утверждает положение о порядке реализации в редакции, представленной финансовым управляющим должником.

Как видно из возражений налогового органа, несогласие уполномоченного органа сводится к наличию возражений по порядку публикации сообщений о проведении торгов и результатах проведения торгов. Уполномоченный орган полагает, что сообщение о торгах должно быть опубликовано в местном печатном издании, сайтах сети «Интернет», в срок не позднее 30 дней до даты проведения первых торгов, не позднее 15 рабочих дней с даты утверждения судом положения.

Как было указано выше в силу статьи 213.26 Закона о банкротстве положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Вместе с тем специальной нормой главы X Закона о банкротстве, а именно положениями статьи 213.7 Закона предусмотрен перечень сведений, подлежащих обязательному опубликованию путем их включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и не подлежащих опубликованию в официальном издании. К числу этих сведений относится, в том числе сведения о проведении торгов по продаже имущества гражданина и результатах проведения торгов.

Таким образом, императивной нормы, содержащей требование об обязательном опубликовании сведений о торгах по продаже имущества гражданина иным способом, кроме включения их в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, Закон о банкротстве не содержит.

В то же время, в нарушение [части 1 статьи 65](#) АПК РФ, необходимость осуществления дополнительной публикации сведений о проведении торгов уполномоченным органом не обоснована.

В связи с этим суд считает, что внесение изменений пункты 3.1, 3.7, 6.2, 7.2 положения, в редакции уполномоченного органа повлечет за собой дополнительные расходы, что противоречит цели процедуры банкротства - наиболее полное удовлетворение требований кредиторов.

По смыслу положений [статьи 139](#) Закона о банкротстве, реализация имущества должника производится под контролем конкурсного управляющего, который несет предусмотренную [Законом](#) о банкротстве ответственность за правомерность и добросовестность своих действий.

Суд соглашается с доводом финансового управляющего, относительно того, что он как организатор торгов в силу абзаца 2 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника. Суд считает, что в интересах управляющего найти покупателя по наиболее высокой цене предложения, поскольку размер его вознаграждения, а именно вознаграждения в виде процентов напрямую зависит от размера выручки от реализации имущества гражданина.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что обоснованная необходимость в дополнительном опубликовании сведений о торгах в местном печатном издании, сайтах сети «Интернет» отсутствует.

Рассмотрев разногласия, возникшие между управляющим и уполномоченным органом в части установления минимальной цены продажи имущества должника в размере 10 % от цены, установленной на торгах посредством публичного предложения, и требование налогового органа о внесении изменений в пункт 7.3 положения в следующей редакции: «Минимальная цена продажи имущества, реализуемого посредством публичного предложения, не может быть меньше 20 (десяти) процентов от начальной цены продажи на повторных торгах», суд пришел к следующим выводам.

Возражая против утверждения пункта 7.3 положения в редакции финансового управляющего, уполномоченный орган указал, что минимальная цена продажи имущества в размере 10 % от цены, установленной на торгах посредством публичного предложения в

отношении имущества должника, предложенная финансовым управляющим, является необоснованно низкой, не соответствует целям и задачам конкурсного производства. Установление минимальной цены продажи имущества должника в размере 10 % приводит к невозможности достижения цели процедуры реализации.

По общему правилу имущество должника подлежит продаже в рамках строго установленной процедуры, допускающей возможность проведения нескольких последовательных торгов (две процедуры торгов на повышение и последующая процедура торгов на понижение - публичное предложение), и только в случае, если все эти торги не состоятся, имущество может быть передано кредиторам в качестве отступного (статьи 110, 111, 139, пункты 8 и 9 статьи 142 и пункт 1 статьи 148 Закона о банкротстве, которые применяются в силу пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве). Данная последовательная процедура реализации имущества, по общему правилу устанавливающая запрет на прямую передачу имущества без предварительного выставления его на все необходимые торги, обусловлена необходимостью точного, справедливого и не вызывающего разногласий между кредиторами и иными участниками конкурсного процесса способа определения цены имущества. Эта процедура направлена на защиту не только интересов кредиторов, чьи требования включены в реестр требований кредиторов должника, но и кредиторов по текущим платежам, а также должника.

Из системного толкования положений статей 110, 139 Закона о банкротстве следует, что целью проведения торгов в форме публичного предложения является выявление реальной возможности продажи имущества должника по максимально возможной цене. Торги в форме публичного предложения проводятся в случае, если несостоявшимися признаны первые двое торгов в форме аукциона, что уже свидетельствует об отсутствии спроса на продаваемое имущество. Период и шаг снижения цены при продаже имущества посредством публичного предложения, устанавливаемые кредиторами, не должны приводить к затягиванию сроков процедуры реализации имущества, нарушению прав других кредиторов, а должны соответствовать принципу разумности. При этом, положения Закона о банкротстве не ограничивают пределы снижения цены имущества, а установление «цены отсечения» является одним из условий для достижения целей процедуры банкротства.

Суд считает, что установление цены отсечения является стимулирующим фактором для других возможных покупателей и в конечном итоге направлено на получение максимальной выручки от продажи в интересах всех кредиторов должника.

Уполномоченным органом не представлено доказательств того, что снижение цены, предложенное финансовым управляющим, способно негативно повлиять на возможность выявления потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество по наиболее выгодной цене при условии проведения первых и повторных торгов по рыночной цене и ее последовательного снижения в публичном предложении. Обоснование возражений с учетом цен в регионе, их динамики, спроса на имущество, подлежащего продаже, а также иных доказательств не представлено.

При условии соблюдения правил организации и проведения первых и повторных торгов, в случае если они будут признаны несостоявшимися, цена реализации имущества будет установлена в публичном предложении путем взаимодействия спроса и предложения, что соответствует правовому смыслу, заложенному в пункте 4 статьи 139 Закона о банкротстве, и цели процедуры банкротства - погашение требований кредиторов.

Согласно пункту 5 статьи 213.26 Закона о банкротстве, если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество и (или) права требования к третьим лицам и кредиторы откажутся от принятия указанных имущества и (или) прав требования в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом и (или) правами требования. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи. Завышенная цена отсечения имущества способна повлиять на покупательский спрос, и с учетом указанной нормы Закона о банкротстве повлечь восстановление прав должника на имущество в отсутствие погашения/частичного погашения требований кредиторов в процедуре банкротства, что противоречит указанной в статье 2 Закона о банкротстве цели процедуры реализации имущества и приведет к нарушению прав и законных интересов кредиторов должника, рассчитывающих на погашение своих требований.

При таких обстоятельствах, утверждая пункт 7.3 положения в редакции финансового управляющего, суд принимает во внимание положения Закона о банкротстве, согласно которым основной задачей процедуры банкротства – реализации имущества должника – гражданина является реализация конкурсной массы для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Рассмотрев иные возражения уполномоченного органа, касающиеся сроков опубликования сообщения о торгах; отсутствие информации о сроках проведения первых торгов, а также торгов посредством публичного предложения, суд, проверив условия положения в указанной части, считает их соответствующими требованиям Закона о

банкротстве, поскольку в положении содержатся сроки публикации сообщения о первых и повторных торгах (пункты 3.7, 6.12), торгах посредством публичного предложения (пункт 7.2), сроки представления заявок на участие в торгах (пункт 4.4) и т.д.

Доводы уполномоченного органа о непредставлении проекта договора с оператором электронной площадки; отсутствие данных о стоимости услуг торговой площадки и суммы расходов, необходимых для проведения торгов, суд отклоняет, поскольку считает, что наличие (отсутствие) указанных сведений в положении о торгах, не может повлиять на рассмотрение вопроса об утверждении положения о порядке реализации имущества должника-гражданина, является устранимым обстоятельством, дополнительную информацию об указанных сведениях кредиторы могут получить непосредственно у финансового управляющего.

Принимая во внимание особенности банкротства гражданина, цель процедуры реализации имущества, суд признает представленное финансовым управляющим положение о порядке продажи имущества должника, соответствующим требованиям Закона о банкротстве и не нарушающим права и законные интересы кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований.

Руководствуясь статьями 65, 71, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 60, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

разрешить разногласия, возникшие между уполномоченным органом и финансовым управляющим Акопяна А.В., ИНН 262500062490, СНИЛС 132-991-495 84 - Хрипко А.С.

Утвердить Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника-гражданина Акопяна А.В., ИНН 262500062490, СНИЛС 132-991-495 84 в редакции финансового управляющего, соответствующее требованиям Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Имущество должника реализуется одним лотом стоимостью 32 790 521,00 руб. путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене:

Лот №1:

- нежилое здание, площадью 95,9 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:189 - 3 009 000,00 руб.;

- нежилое здание, площадью 28,8 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:184 - 239 000,00 руб.;

- нежилое здание, площадью 35,2 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:190 - 144 000,00 руб.;
- нежилое здание, площадью 31,4 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:191 - 456 000,00 руб.;
- нежилое здание, площадью 58,3 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:192 - 483 000,00 руб.;
- нежилое здание, площадью 96,8 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:186 - 929 000,00 руб.;
- нежилое здание, площадью 780,6 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:187 - 17 624 000,00 руб.;
- нежилое здание, площадью 59,2 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:188 - 1 337 000,00 руб.;
- земельный участок, площадью 24 299 кв.м, кадастровый номер: 26:25:111305:68 - 8 570 000,00 руб.

Указанные объекты недвижимого имущества расположены по адресу: станция Незлобная Георгиевского района Ставропольского края.

В представленном положении определены также иные условия реализации имущества Акопяна А.В.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано через Арбитражный суд Ставропольского края в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения (изготовления в полном объеме).

Судья

Ю.О. Резник