



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ
ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001
e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Улан - Удэ

Дело № А10-5943/2015

11 апреля 2018 года

Резолютивная часть определения оглашена 04 апреля 2018 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Филипповой В.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем Усачевой Э.М., Петровой Е.Ю. (до перерыва) рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего должника – Нифонтова Александра Геннадьевича (ОГРНИП 304032312000073, ИНН 032500408513; дата и место рождения: 05.04.1954, г. Улан-Удэ; адрес: г. Улан-Удэ, ул. Намжилова, д.7, кв.6) Ербанова Руслана Романовича об утверждении положения о порядке проведения повторных торгов путем публичного предложения по продаже имущества должника,

при участии:

от должника: Бессонов В.А., представитель по доверенности от 15.03.2018;

финансовый управляющий: Ербанов Р.Р.,

от ФНС России: Иванова А.А., представитель по доверенности от 14.11.2018;

от конкурсного кредитора: Колосов Б.Н. представитель по доверенности (после перерыва),

установил:

решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 16.08.2016 должник Нифонтов А.Г. признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утвержден Ербанов Руслан Романович.

В связи с отставкой судьи Бурлакова М.Н. дело на основании распоряжения председателя судебной коллегии Арбитражного суда Республики Бурятия № 287 от 26.12.2017, распределено посредством автоматизированной информационной системы судье Филипповой В.С.

12.01.2018 в канцелярию Арбитражного суда Республики Бурятия поступило заявление финансового управляющего должника – Нифонтова Александра Геннадьевича Ербанова Руслана Романовича об утверждении положения о порядке проведения повторных торгов путем публичного предложения по продаже имущества должника.

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 31.01.2018 заявление принято к рассмотрению.

В обосновании заявления указано, что в конкурсную массу должника включено имущество: автозаправочная станция площадью 113,4 кв.м., условный номер 03:19:040102:124 и земельный участок площадью 2 970 кв.м., на котором находится здания АЗС, кадастровый номер 03:19:040102:124, расположенные по адресу: Республика Бурятия, Тарбагатайский район, с. Бурнашево, ул. Молодежная, дом 7. Определением суда от 13.02.2017 было утверждено положение о его продаже, утверждена начальная цена в размере 12 936 000 руб. Первые и повторные торги в форме аукциона признаны несостоявшимися. Торги путем публичного предложения состоялись, победителем была признана Степанова И.С. с предложением по цене в размере 3 000 000 руб. В связи с неисполнением покупателем обязанности по полной оплате в 30-дневный срок за приобретаемое имущество финансовым управляющим принято решение о расторжении договора. Поскольку ранее утвержденным положением о продаже имущества должника не было предусмотрено проведение повторных торгов в форме публичного предложения, финансовый управляющий просил суд внести изменения и дополнения в положение о порядке продажи и установить начальную продажную цену в размере 11 642 400 руб.

Должник представил возражения на положение о порядке проведения повторных торгов путем публичного предложения. Указал, что размер задатка 20% от начальной цены завышен, что нарушает требования абзаца 6 пункта 7.1 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Также не согласен с ценой отсечения установленной в 10%, полагает, что при реализации имущества при цене лота 1 164 240 руб. будет нанесен существенный ущерб должнику, продажа имущества по минимальной цене ухудшит финансовое положение должника.

15.03.2018 от должника поступило ходатайство о приостановлении производства по заявлению до рассмотрения жалобы на действия финансового управляющего от 14.03.2018. По мнению должника, финансовым управляющим не обеспечена сохранность имущества должника, о продаже которого заявлено рассматриваемое положение. За время реализации имущества АЗС была повреждена, выбиты стекла и т.д., что может повлиять на цену продажи.

В судебном заседании финансовый управляющий представил положение о порядке проведения повторных торгов путем публичного предложения от 04.04.2018, поддержал заявленные требования, возражал против приостановления производства по делу, представил письменные пояснения, реестр требований кредиторов.

Представитель должника в судебном заседании возражал против удовлетворения требований финансового управляющего, поддержал ходатайство о приостановлении производства по заявлению до рассмотрения жалобы на действия финансового управляющего, а также пояснил, что возражает против публикации сообщения о продаже имущества должника в официальном издании «Коммерсантъ». По мнению должника эти расходы являются необоснованными.

Представитель налогового органа представил письменные пояснения, согласно которым не возражает против удовлетворения заявления.

Суд, выслушав мнение лиц, участвующих в деле, приходит к следующим выводам.

Протокольным определением от 30.03.2018 суд отказал в приостановлении производства по обособленному спору исходя из следующих оснований.

В силу пункта 1 части 1 статьи 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого арбитражным судом.

Должник обратился в суд с жалобой на действия (бездействие) финансового управляющего по ненадлежащему исполнению обязанностей по обеспечению сохранности имущества должника.

Суд пришел к выводу, что между заявлением финансового управляющего об утверждении положения о продаже имущества и жалобой на действия финансового управляющего нет прямой связи, невозможности рассмотрения заявления до рассмотрения жалобы суд также не усматривает, в связи с чем, отказывает в удовлетворении заявления о приостановлении.

При этом суд учитывает, что порядок определения цены на повторных торгах определяется законом о банкротстве и в данном случае не зависит от ухудшения состояния имущества в условиях отсутствия доказательств, очевидно подтверждающих значительное ухудшение или утрату этого имущества.

В судебном заседании объявлен перерыв до 04 апреля 2018 года до 16 часов 40 минут.

В судебном заседании после перерыва финансовый управляющий представил уточненное положение о порядке проведения повторных торгов путем публичного предложения по продаже имущества должника Нифонтова А.Г. от 04.04.2018 в котором учтены положения о публикации в газете «Коммерсант», местной газете «Бурятия» и сроках опубликования объявления.

Изучив в судебном заседании материалы дела, представленные финансовым управляющим положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, в конкурсную массу должника Нифонтова А.Г. включено имущество: автозаправочная станция площадью 113,4 кв.м., условный номер 03:19:040102:124 и земельный участок площадью 2 970 кв.м., на котором находится АЗС, расположенные по адресу: Республика Бурятия, Тарбагатайский район, с. Бурнашево, ул. Молодежная, дом 7.

Определением суда от 13.02.2017 было утверждено положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, утверждена начальная цена земельного участка и АЗС в размере 12 936 000 руб.

Согласно протоколам № 1386-ОАОФ/2/1 от 06.04.2017, № 1445-ОАОФ/2/1 от 23.05.2017 первые и повторные торги в форме аукциона были признаны несостоявшимися.

Торги путем публичного предложения состоялись, победителем торгов признана Степанова И.С. В связи с неисполнением покупателем обязанности по полной оплате в 30-дневный срок за приобретаемое имущество финансовым управляющим было принято решение о расторжении договора купли-продажи.

В утвержденном 13.02.2017 положении отсутствуют положения о повторной продаже имущества должника путем публичного предложения. Финансовый управляющий обратился в суд с заявлением об утверждении положения о порядке проведения повторных торгов путем публичного предложения.

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 [абзаце третьем пункта 40](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан" разъяснено, что имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном [Законом](#) о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц ([пункт 4 статьи 213.1](#) Закона о банкротстве).

В связи с этим общие правила [пункта 1.1 статьи 139](#) Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

Как следует из материалов дела, должник Нифонтов А.Г. на дату принятия заявления о признании его банкротом являлся индивидуальным предпринимателем и прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя 15.10.2015.

Имущество должника Нифонтова А.Г. – автозаправочная станция, площадью 113,4 кв.м. и земельный участок площадью 2 970 кв.м., на котором находится АЗС, расположенные по адресу: Республика Бурятия, Тарбагатайский район, с. Бурнашево, ул. Молодежная, дом 7, использовалось должником в предпринимательской деятельности, что не оспаривается сторонами.

В силу пункта 4 статьи 213.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» имущество индивидуальных предпринимателей - должников или граждан,

которые прекратили деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, но денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей которых возникли в результате осуществления ими предпринимательской деятельности, предназначенное для осуществления такими гражданами предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном настоящим Федеральным законом в отношении продажи имущества юридических лиц.

У должника имеются неисполненные обязательства перед уполномоченным органом, связанные с осуществлением им предпринимательской деятельности (задолженность по УСНО).

В силу пунктов 1.1., 2, 3, 4 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции, действовавшей на дату введения процедуры реализации) в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложение о продаже имущества должника, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

Определение арбитражного суда об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника может быть обжаловано.

В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 3 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными [статьей 110](#) настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном [статьей 110](#) настоящего Федерального закона.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

На собрании кредиторов 02.02.2018 было принято решение о согласовании положения о проведении повторных торгов путем публичного предложения по продаже имущества должника, АЗС в с. Бурнашево и его начальную цену.

Финансовым управляющим представлено для утверждения Положение о порядке проведения повторных торгов путем публичного предложения по продаже имущества должника Нифонтова А.Г. следующего содержания:

Имущество выставляется на торги одним лотом.

Лот №1: автозаправочная станция площадью 113,4 кв.м., условный номер 03:19:040102:124, и земельный участок площадью 2 970 кв.м. на котором находится АЗС, кадастровый номер 03:19:040102:83, расположенные по адресу: Республика Бурятия, Тарбагатайский район, ул. Молодежная, дом 7.

Начальная цена продажи имущества на повторных торгах путем публичного определена – 10% от первоначальных торгах в форме аукциона от 23.05.2017 в размере 11 642 400 руб.

Начальная цена лота – 11 642 400 руб. Задаток устанавливается в размере 20% от текущей цены для определенного периода приема заявок.

Величина начальной цены принимается равной 10% от начальной цены.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, принимается равной одной неделе.

Минимальная цена продажи имущества установлена равной 10% от начальной цены продажи имущества путем публичного предложения.

Срок продажи имущества: в течение срока процедуры реализации имущества.

Сообщение о продаже имущества путем публичного предложения подлежит опубликованию на сайте ЕФРСБ с публикацией в газете «Коммерсантъ», местной газете «Бурятия». Сообщение о проведении торгов подлежит направлению на опубликование в газеты в течение 10 дней со дня вступления судебного акта об утверждении положения.

Организатором торгов выступает арбитражный управляющий, который заключает договор с электронной площадкой «Аукцион-центр», аккредитованной при СРО.

Срок продажи: в течение срока процедуры реализации имущества должника.

Условия продажи: оплата в течение 30 дней с даты подписания договора и переход права собственности после полной оплаты по договору.

Начальная цена продажи имущества должника определена в соответствии с условиями [абзаца второго пункта 4 статьи 139](#) Закона о банкротстве в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах 11 642 400 руб.

Суд считает, что предложенное финансовым управляющим Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Нифонтова А.Г. соответствуют положениям Закона о несостоятельности (банкротстве).

Оценивая возражения должника, суд отмечает, что установление задатка в размере 20% не противоречит нормам закона о банкротстве и не ограничивает права потенциальных покупателей.

Цена отсечения в 10% от начальной цены продажи составляет 1 164 240 руб. При продаже посредством публичного предложения этого же имущества должника договор купли-продажи был заключен с Степановой И.С. с предложением о цене 3 000 000 руб.

Однако договор не был исполнен покупателем и в последующем расторгнут финансовым управляющим.

Таким образом ранее имущество не было продано за 3000 000 руб. при таких обстоятельствах суд не находит возможным нарушением прав должника продажу имущества по цене в 10 % от начальной.

Закон о банкротстве не содержит каких-либо ограничений относительно предела снижения начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения. Поскольку имущество не было реализовано при проведении первых публичных торгов, установление цены отсечения 10% не нарушает права и законные интересы должника.

В данном случае должником не представлены достоверные, достаточные, допустимые и относимые доказательства нарушений действующего законодательства установлением при проведении торгов по продаже имущества должника задатка в размере 20% от начальной продажной цены и цены отсечения в 10%.

Установление задатка в размере 20% от начальной цены продажи имущества является условием, способствующим уменьшить риск уклонения или отказа победителя торгов от подписания договора, размер задатка является гарантией действительности намерений потенциального покупателя, а также учитывает интересы иных кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов. Установление задатка в размере 20% от начальной продажной цены позволит участвовать в торгах лицам, объективно заинтересованным в приобретении имущества должника, с учетом значительной начальной продажной цены, и будет препятствовать проявлению недобросовестности со стороны потенциальных участников торгов, что возможно в большей степени ожидать при установлении более незначительного размера задатка. При этом, незначительный размер задатка может привести к тому, что победитель торгов в связи с малозначительностью суммы задатка может отказаться от исполнения договора. Объектом реализации на торгах по продаже имущества должника является земельный участок и автозаправочная станция. Потенциальным покупателем данного объекта недвижимости может быть только лицо, располагающее финансовой возможностью на приобретение в собственность такого актива. Очевидно, что потенциальный покупатель не имеющий возможности внести 20% от суммы начальной продажной цены в качестве задатка не имеет достаточных активов для покупки указанного имущества по итогам торгов.

Кроме того Законом о банкротстве установлен максимальный размер задатка в 20%, который не превышен в настоящем положении ([абзац 10 пункта 8 статьи 110](#) Закона о банкротстве).

Довод о необоснованной публикации сообщения о продаже имущества должника в газете «Коммерсантъ» также отклоняется судом.

Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в [Постановлении](#) от 22.04.2014 N 17974/13 сформирована правовая позиция о необходимости обязательного отражения в публикациях об открытых торгах путем публичного предложения всех

сведений, предусмотренных [пунктом 10 статьи 110](#) Закона о банкротстве, независимо от извещений по предыдущим торгам.

В данном случае учитывая, что продается имущество должника, задействованное в предпринимательской деятельности, оно подлежит продаже как имущество юридического лица.

В силу [пункта 9 статьи 110](#) Закона о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 28](#) Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Согласно [абзацу 6 пункта 6 статьи 28](#) Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязательному опубликованию подлежат сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 Распоряжения Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 N 1049-р "Об официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве, определена газета "Коммерсантъ".

Таким образом, в соответствии с положениями [пунктов 1, 6 статьи 28, пункта 9 статьи 110](#) Закона о банкротстве сведения о проведении торгов по продаже имущества должника подлежат обязательному опубликованию в газете "Коммерсантъ", а также включаются в ЕФРСБ.

Основной целью торгов посредством публичного предложения является скорейшая реализация имущества должника по максимально выгодной цене. Привлечение максимально широкого круга потенциальных покупателей может быть достигнуто посредством опубликования сообщения о проведении торгов в официальном издании газете "Коммерсантъ". Такое сообщение, равно как и сообщение в местном печатном издании газете «Бурятия» по порядку и условиям проведения повторной продажи путем публичного предложения не способно негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам.

Законом о банкротстве предусмотрено, что порядок и условия проведения торгов должны соответствовать целям конкурсного производства, принципам добросовестности и разумности, способствовать продаже имущества должника по наиболее высокой стоимости.

Опубликование сообщения в официальном издании и местной газете будет способствовать расширению круга потенциальных покупателей.

Таким образом, суд удовлетворяет ходатайство финансового управляющего должника об утверждении положений о порядке проведения повторных торгов посредством публичного предложения.

Руководствуясь статьями 60, 139 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить Положение о порядке проведения повторных торгов путем публичного предложения по продаже имущества должника Нифонтова А.Г. в редакции положения, предложенного финансовым управляющим Ербановым Р.Р. от 04.04.2018.

Установить начальную продажную цену автозаправочной станции площадью 113,4 кв.м. и земельного участка 2970 кв.м., кадастровый номер 03:19:040102:83, расположенные по адресу: Тарбагатайский район, с. Бурнашево, ул. Молодежная, д. 7 в 11 642 400 руб.

Определение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты принятия (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Бурятия.

Судья

В.С. Филиппова