



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

394030, г. Воронеж, ул. Среднемосковская, д. 77, <http://www.voronej.arbitr.ru>
тел.: (473) 271-26-10, факс: (473) 252-47-09

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении Положения о порядке, об условиях и сроках реализации
имущества гражданина

г. Воронеж

Дело № А14-6975/2016

« 25 » сентября 2018 г.

Арбитражный суд Воронежской области в составе судьи Лосевой О.Н.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Меделяевой Р.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство
финансового управляющего должника индивидуального предпринимателя Шарковкина
Андрея Леонидовича, 10.07.1972 года рождения, место рождения – г. Тосно
Ленинградской области, место жительства – г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 4,
кв. 27, ОГРНИП 309366807600187, ИНН 366221103442

об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества
гражданина,

третье лицо: Шарковкина Светлана Игоревна, г. Воронеж

при участии в заседании:

лица, участвующие в деле – не явились, извещены,

установил:

решением Арбитражного суда Воронежской области от 10.01.2017
индивидуальный предприниматель Шарковкин Андрей Леонидович признан
несостоятельным (банкротом), открыта процедура реализации имущества гражданина
сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утвержден Салита Станислав
Евгеньевич.

Финансовый управляющий (далее - заявитель) 14.08.2017 (по системе «Мой
Арбитр») обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении Положения о
порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина.

Определением суда от 21.09.2017 после устранения обстоятельств, послуживших основаниями оставления заявления без движения, заявление принято к производству, судебное заседание назначено на 17.10.2017.

Определением суда от 17.10.2017 рассмотрение ходатайства отложено на 13.11.2017.

От финансового управляющего 10.11.2017 (по системе «Мой Арбитр») поступило ходатайство о привлечении к участию в рассмотрении обособленного спора об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина в качестве третьего лица бывшей супруги должника – Шарковкиной Светланы Ивановны.

Определением суда от 13.11.2017 к участию в рассмотрении ходатайства об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечена Шарковкина Светлана Ивановна, рассмотрение ходатайства отложено на 05.12.2017.

Определением суда от 05.12.2017 рассмотрение ходатайства отложено на 22.01.2018.

От финансового управляющего 22.01.2017 по системе «Мой Арбитр» поступило Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина в новой редакции.

Определением суда от 22.01.2018 рассмотрение ходатайства отложено на 19.02.2018.

От финансового управляющего 15.02.2018 по системе «Мой Арбитр» поступило Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина в новой редакции. В новую редакцию Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина внесены следующие изменения:

1. Раздел 3 Положения изложен в следующей редакции:

«3. Формирование лотов

3.1. Решение о формировании лотов имущества ИП Шарковкина А.Л., выставляемого на торги, принимается судом, с учетом мнения кредиторов должника. Предложение финансового управляющего - сформировать лоты согласно предложению ЗАО «ПМК-4», утвержденному заочным собранием кредиторов от 20 января 2018г.

Лот № 1:

- земельный участок с кадастровым номером: 48:08:1220205:22, площадью 2940 кв. м., расположенный по адресу: Липецкая область, Задонский район, с. Камышевка;

- земельный участок с кадастровым номером: 48:08:2030519:10, площадью 9000 кв. м., расположенный по направлению на запад от ориентира д. Поповка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область, Задонский район, сельское поселение Камышевский сельсовет.

- кладовое помещение №20, кадастровый номер: 36:34:0203009:9698, площадью 7,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д.4;

- подземный гараж №4, площадью 20,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, дом 4а, подземная боксовая автостоянка, кадастровый номер: 36:34:0203009:9291;

- земельный участок, кадастровый номер: 36:16:1901001:54, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Горки, ул. Советская, уч.70 «а».

Лот № 2:

- земельный участок, кадастровый номер: 36:25:6936000:351, площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Озон-2», участок 307, с расположенным на нем двухэтажным жилым строением, кадастровый номер: 36:25:6936000:1342, общей площадью 113 кв.м., домик 307».

2. Раздел 5 - исключить.

3. В связи с исключением 5 раздела поменять нумерацию последующих, чтобы не было пропусков в нумерации.

В порядке ст.ст. 49, 223 АПК РФ судом принято к рассмотрению уточнение заявленных требований - Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина в новой редакции.

Определениями суда от 19.02.2018, от 19.03.2018 рассмотрение ходатайства финансового управляющего откладывалось.

Определением суда от 16.04.2018 производство по обособленному спору об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина приостановлено до рассмотрения Воронежским областным судом апелляционной жалобы на решение Коминтерновского районного суда города Воронежа от 20.12.2016 по делу № 2-7650/16.

Определением суда от 27.08.2018 производство по ходатайству финансового управляющего имуществом должника ИП Шарковкина Андрея Леонидовича Салиты Станислава Евгеньевича об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках

продажи имущества гражданина возобновлено, судебное заседание назначено на 25.09.2018

В судебное заседание 25.09.2018 лица, участвующие в деле, не явились, о месте и времени судебного заседания надлежаще извещены. В порядке ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заявление рассматривалось в их отсутствие.

От финансового управляющего вместе с ходатайством о возобновлении производства по обособленному спору поступило Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества ИП Шарковкина А.Л. в новой редакции, а также доказательства направления новой редакции Положения кредиторам, должнику, третьему лицу.

Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества ИП Шарковкина А.Л. в редакции от 17.08.2018 включает в себя, в том числе, следующие условия.

Формирование лотов и начальная цена реализуемого имущества:

1 лот - земельный участок с кадастровым номером: 48:08:1220205:22, площадью 2940 кв. м, расположенный по адресу: Липецкая область, Задонский район, с. Камышевка – 346 000 руб.;

2 лот - земельный участок с кадастровым номером: 48:08:2030519:10, площадью 9000 кв. м, расположенный за пределами участка по направлению на запад от ориентира д. Поповка, адрес ориентира: Липецкая область, Задонский район, сельское поселение Камышевский сельсовет – 128 000 руб.;

3 лот - кладовое помещение №20, кадастровый номер: 36:34:0203009:9698, площадью 7,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д.4 – 47 000 руб.;

4 лот - подземный гараж №4, площадью 20,9 кв.м, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, дом 4а, подземная боксовая автостоянка, кадастровый номер: 36:34:0203009:9291 – 970 000 руб.;

5 лот - земельный участок, кадастровый номер: 36:16:1901001:54, площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Горки, ул. Советская, уч.70 а – 400 000 руб.

Продажа имущества ИП Шарковкина А.Л. осуществляется на открытых торгах.

В качестве организатора торгов по продаже имущества должника выступает финансовый управляющий.

Электронной площадкой по реализации имущества ИП Шарковкина А.Л. выступает ЭТП «Аукцион-центр» (официальный сайт в сети Интернет [www.http://aukcioncenter.ru](http://aukcioncenter.ru), тел. (3952) 70-66-40, адрес 664050, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 295/13, №4).

Договор задатка для проведения торгов заключается организатором торгов от имени Шарковкина А.Л. с зачислением денежных средств на расчетный счет должника, открытый в ПАО «БАНК УРАЛСИБ».

Размер задатка определяется организатором торгов в процентах от первоначальной цены продажи имущества (лота) и составляет 10 % (десять процентов) от первоначальной стоимости реализуемого на торгах имущества. Размер задатка в денежном выражении рассчитывается организатором торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату в течение пяти банковских дней на расчетный счет лица, перечислившего задаток по их письменному заявлению. Задаток также возвращается лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их, по их письменному заявлению. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения его денежных обязательств по заключенному договору. Участники, не внесшие задаток к установленному в извещении о проведении торгов сроку, к участию в торгах не допускаются.

Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % (пять процентов) от первоначальной цены продаваемого имущества (лота).

В случае, если имущество не реализовано на первичных торгах или в случае, если договор купли-продажи не был заключен с единственным участником первичных торгов, имущество должника выставляется на повторные торги в порядке и на условиях, определенных настоящим Положением. При этом начальная цена реализации имущества и имущественных прав устанавливается на 10 % (десять процентов) ниже начальной цены продажи, установленной на первоначальных торгах.

В случае, если торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или если договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит реализации посредством публичного предложения. При проведении торгов по реализации имущества должника в форме публичного предложения, участниками торгов вносится задаток в размере 10 % от первоначальной суммы.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 5% от начальной цены, срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена - 5 (пять) календарных дней. Период публичного предложения - 40 дней. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на последних торгах. Цена отсечения устанавливается в размере 5% от начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на торгах. При этом размер минимальной цены, по которой имущество должника может быть продано, составляет 40% от начальной цены продажи на повторных торгах.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения имущество реализуется по истечении десяти календарных дней после публикации объявления о реализации имущества (оферты) в официальном издании, определенном Правительством РФ, в печатном органе по месту нахождения должника и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (www.fedresurs.ru) участнику, предложившему за имущество максимальную цену, которая не может быть менее минимальной цены реализации имущества, установленной для данного периода оферты.

Во избежание нарушения прав должника и кредиторов на получение максимально возможного возмещения за реализуемое путем публичного предложения имущество и во избежание последствий приостановления торгов в форме публичного предложения в соответствии Регламентом электронной площадки при приеме заявок со стороны электронной площадки, участники торгов в форме публичного предложения помимо подачи заявок на электронной площадке обязаны представить непосредственно Организатору торгов заявки на приобретение имущества на бумажном носителе.

В срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента оплаты имущества, лицо, являющееся победителем торгов, и конкурсный управляющий должника подписывают договор купли-продажи в соответствии с действующим законодательством.

В порядке ст.ст. 49, 223 АПК РФ судом принято к рассмотрению уточнение заявленных требований - Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина в новой редакции.

Исследовав материалы дела, суд полагает подлежащим удовлетворению ходатайство финансового управляющего по следующим основаниям.

В силу п.1 ст.213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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 настоящей статьи.

Согласно п.п.1, 2, 3 ст.213.26 ФЗ «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.

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.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Проведенная финансовым управляющим оценка имущества должника никем не оспорена.

В ходе рассмотрения вопроса об утверждении Положения между финансовым управляющим, кредиторами и уполномоченным органом возникли разногласия по вопросу о формировании лотов.

Согласно протоколу собрания кредиторов от 26.06.2017 большинство кредиторов, присутствовавших на собрании (77,9 %), проголосовало за утверждение Положения, содержащего следующую формулировку пункта 3 (формирование лотов): «решение о формировании лотов имущества ИП Шарковкина А.Л., выставляемого на торги, принимается судом с учетом мнения кредиторов должника. Предложение финансового управляющего – одним лотом по оценочной стоимости.

От кредиторов Малуева С.В., Гостева М.Ф., Голубевой Н.Н. 13.10.2017 (согласно отметке канцелярии суда) поступили предложения о формировании из семи объектов недвижимого имущества двух лотов. При этом кредиторами не приведено обоснование такого формирования.

В судебном заседании 17.10.2017 представитель ЗАО «ПМК-4» полагал необходимым объединить в один лот кладовое помещение и подземный гараж, расположенные по адресу: г. Воронеж, ул. Вл. Невского с земельным участком, расположенным в Липецкой области, Задонском районе и земельным участком, расположенным в Воронежской области, Новоусманском районе, с. Горки с целью увеличения спроса на земельные участки.

В отзывах, поступивших 10.11.2017 и 05.12.2017 уполномоченный орган (ФНС России) возражал относительно продажи имущества должника единым лотом, ссылаясь на то, что основания для объединения имущества должника в единый лот отсутствуют, продажа имущества единым лотом приведет к ограничению конкуренции, поскольку резко снижает круг лиц, которые могли бы принять участие в торгах, по финансовым соображениям, что может привести к продаже имущества по заниженной цене.

Собранием кредиторов от 20.01.2018 утверждено следующее формирование лотов:

- лот № 1: земельный участок с кадастровым номером: 48:08:1220205:22, площадью 2940 кв. м., расположенный по адресу: Липецкая область, Задонский район, с. Камышевка; земельный участок с кадастровым номером: 48:08:2030519:10, площадью 9000 кв. м., расположенный по направлению на запад от ориентира д. Поповка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область, Задонский район, сельское поселение Камышевский сельсовет; кладовое помещение №20, кадастровый номер: 36:34:0203009:9698, площадью 7,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д.4; подземный гараж №4, площадью 20,9 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, дом 4а, подземная боксовая автостоянка, кадастровый номер: 36:34:0203009:9291; земельный участок, кадастровый номер: 36:16:1901001:54, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Горки, ул. Советская, уч.70 «а».

- лот № 2: земельный участок, кадастровый номер: 36:25:6936000:351, площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Озон-2», участок 307, с

расположенным на нем двухэтажным жилым строением, кадастровый номер: 36:25:6936000:1342, общей площадью 113 кв.м., домик 307.

Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества ИП Шарковкина А.Л. в редакции от 17.08.2018 предполагает продажу имущества должника отдельными лотами.

Принимая во внимание, что предлагаемое к продаже имущество должника представлено не связанными между собой по назначению и месту нахождения объектами недвижимости, суд не усматривает наличие оснований для их объединения в один лот. При этом суд учитывает изложенные в отзыве уполномоченного органа доводы о том, что продажа имущества единым лотом приведет к ограничению конкуренции, поскольку резко снижает круг лиц, которые могли бы принять участие в торгах.

В целях наиболее полного удовлетворения требований кредиторов должника, суд полагает возможным утвердить предложенную финансовым управляющим редакцию Положения о порядке, сроках и об условиях реализации имущества ИП Шарковкина Андрея Леонидовича от 17.08.2018.

Руководствуясь ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 184-186, 223 АПК РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества ИП Шарковкина Андрея Леонидовича в редакции от 17.08.2018.

Установить начальную цену продажи имущества:

- земельный участок с кадастровым номером: 48:08:1220205:22, площадью 2940 кв. м, расположенный по адресу: Липецкая область, Задонский район, с. Камышевка – 346 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером: 48:08:2030519:10, площадью 9000 кв. м, расположенный за пределами участка по направлению на запад от ориентира д. Поповка, адрес ориентира: Липецкая область, Задонский район, сельское поселение Камышевский сельсовет – 128 000 руб.;

- кладовое помещение №20, кадастровый номер: 36:34:0203009:9698, площадью 7,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д.4 – 47 000 руб.;

- подземный гараж №4, площадью 20,9 кв.м, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Владимира Невского, дом 4а, подземная боксовая автостоянка, кадастровый номер: 36:34:0203009:9291 – 970 000 руб.;

- земельный участок, кадастровый номер: 36:16:1901001:54, площадью 1500 кв.м, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Горки, ул. Советская, уч.70 а – 400 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Девятнадцатый Арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения путем подачи жалобы в Арбитражный суд Воронежской области.

Судья

О.Н. Лосева