



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
20 февраля 2024 года

Дело № А56-55336/2021/утв.пор.2

*Резолютивная часть определения оглашена 08 февраля 2024 года
Полный текст определения изготовлен 20 февраля 2024 года*

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Володкиной А.И.,
при ведении протокола судебного заседания Мазуровой Д.Я.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Железинского Александра Александровича об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Кадкина Андрея Олеговича (ИНН 782506495270),

при участии:
от финансового управляющего – Ильина А.А., доверенность от 29.09.2023,
от ООО «ЭнергоСила» – Уляшов Ю.А. (онлайн),
от ИП Денисова Р.Ю. – Данилов И.Н. (онлайн),
от ООО «Энергостройпроект» – Мешавкин А.Ю., Новикова Н.С. (онлайн),
иные лица, участвующие в деле, не явились (извещены),

установил:

Кузнецов Константин Александрович (далее – Кузнецов К.А.) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее – арбитражный суд) с заявлением о признании Кадкина Андрея Олеговича (далее – должник, Кадкин А.О.) несостоятельным (банкротом).

Определением арбитражного суда от 30.08.2021 заявление принято к производству, возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) должника.

Решением арбитражного суда от 21.01.2022 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Железинский Александр Александрович (далее – Железинский А.А.).

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 29.01.2022 № 16. 26.10.2022 (зарегистрировано в АИС «Судопроизводство» 27.10.2022) финансовый управляющий Железинский А.А. обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника (далее – Положение).

Определением арбитражного суда от 15.11.2022 ходатайство принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании на 22.12.2022, затем рассмотрение дела неоднократно было отложено.

13.01.2023 в арбитражный суд от финансового управляющего поступило ходатайство о внесении изменений в Положение в части начальной цены продажи (снижении цены с 60 млн. руб. до 48,8 млн. руб.).

Кроме того, управляющим представлена информационная справка общества с ограниченной ответственностью «Аваллон» (далее – ООО «Аваллон»), в которой указано, что рыночная стоимость имущества должника по состоянию на 21.12.2022 составляет 48,8 млн. руб.

08.02.2023 в арбитражный суд от финансового управляющего поступил отчет ООО «Аваллон» №2022/12/01Н от 21.12.2022 об определении рыночной стоимости имущества должника.

Уточнение принято арбитражным судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

16.02.2023 в арбитражный суд от кредитора общества с ограниченной ответственностью «ЭнергоСила» (далее – ООО «ЭнергоСила») поступила письменная позиция по делу, в которой указано на необходимость истребования правоустанавливающих документов в отношении спорного имущества.

24.02.2023 направлен запрос в филиал ППК «Роскадастр» по Ленинградской области.

22.03.2023 в арбитражный суд от ППК «Роскадастр» по Ленинградской области поступили запрашиваемые документы.

10.08.2023 от финансового управляющего в арбитражный суд поступило ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов, а именно постановлений о снятии запрета на совершение действий по регистрации на недвижимое имущество должника.

16.08.2023 в арбитражный суд поступил ответ на запрос из Управления Росреестра по Ленинградской области, которым сообщается, что определением Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга по ходатайству ТОО «СпецТехПоставки» в рамках дела по иску ТОО «СпецТехПоставки» к Кадкину А.О. о взыскании задолженности по кредитному договору наложен арест на объекты недвижимости с кадастровыми номерами – 47:01:1316001:383, 47:01:1316001:392, 47:01:1704001:806, 47:01:1706001:1348, 47:01:1706001:1349, 47:01:1706001:1350, 47:01:1706001:1351, 47:01:1706001:1733, 47:01:1706001:1734, 47:01:1706001:3054; в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:01:1706001:1352, 47:01:1706001:1380, 47:01:1706001:6225, 47:01:1706001:6226 в ЕГРН отсутствуют сведения об обременении (аресте).

05.12.2023 в арбитражный суд поступили копии определения Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от 14.04.2021, 30.10.2023 по гражданскому делу №2-21/2021 по иск Товарищества с ограниченной ответственностью «СпецТехПоставка» к Кадкину А.О. о взыскании задолженности по договору поручительства.

26.01.2024 в арбитражный суд от финансового управляющего поступило ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов, а именно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, в которых содержатся сведения о снятии ареста с имущества должника.

01.02.2024 в арбитражный суд от кредитора ИП Денисов Р.Ю. поступило Положение с правками кредитора (в пункте 2.3 начальная цена продажи увеличена до 120 млн. руб.; пункт 2.8 изложен в следующей редакции «Торги по продаже имущества Должника проводятся на электронной торговой площадке, которая должна соответствовать требованиям к электронным площадкам и операторам электронных площадок, утвержденным Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. №495»).

05.02.2024 в арбитражный суд от кредитора общества с ограниченной ответственностью «Братское монтажное управление» «ГИДРОЭЛЕКТРОМОНТАЖ» (далее – ООО «БМУ ГЭМ») поступило ходатайство о приобщении положения с правками кредитора. В ходатайстве ООО «БМУ ГЭМ» имеется ссылка на то, что в Положении отсутствует указание на отдельную цену каждого объекта.

05.02.2024 в арбитражный суд от кредитора ООО «ЭнергоСила» поступили письменные возражения со ссылкой на то, что ООО «ЭнергоСила» не согласно на изменение начальной цены на 120 млн. руб. (п. 2.3 Положения), так как цена не обоснована и противоречит ранее проведенной финансовым управляющим оценке, а также возражает против принятия пункта 2.8 в новой редакции, так как считает необходимым закрепить в положении конкретную электронную площадку для продажи недвижимого имущества. Также ООО «ЭнергоСила» предлагает изменить пункт 2.10 положения с целью увеличить количество возможных участников (снизить задаток до 5% с 20% и снизить процент шага до 2% с 5%). Дополнительно ООО «ЭнергоСила» просит включить в положение следующий пункт под номером 2.21 в следующей редакции: «В случае если имущество должника не будет продано по минимальной цене (50% от начальной цены имущества, определенной для повторных торгов), то такое имущество по минимальной цене переходит к кредитору ООО «ЭнергоСила» в счет погашения задолженности должника с оплатой данным кредитором подлежащим выплате вознаграждения финансовому управляющему и расходов на проведение продажи, погашения части долга перед другими кредиторами, пропорционально их части в общем реестре кредиторов с учетом очередности».

Финансовым управляющим 07.02.2024 представлено измененное Положение в следующей редакции:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов.

1.1. Настоящий Раздел Положения определяет порядок и условия проведения торгов по реализации имущества Кадкина Андрея Олеговича (дата и место рождения: 04.07.1967г., гор. Ленинград, СНИЛС 067-451-920-80, ИНН 78506495270, адрес: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная д.38, кв. 3).

1.2. Реализация имущества осуществляется в соответствии с настоящим Положением, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом особенностей, установленных Приказом Минэкономразвития РФ от 23 июля 2015 года № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими правоотношения в сфере несостоятельности» (банкротства).

1.3. В соответствии с п. 17 ст. 20.6 ФЗ № 127 «о несостоятельности (банкротстве)» сумма процентов по вознаграждению финансового управляющего в случае введения процедуры реализации имущества гражданина составляет семь процентов размера выручки от реализации имущества гражданина и денежных средств, поступивших в результате взыскания дебиторской задолженности, а также в результате

применения последствий недействительности сделок. Данные проценты уплачиваются финансовому управляющему после завершения расчетов с кредиторами.

2. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

2.1. В соответствии с законодательством Российской Федерации оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу 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.

2.2. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения

2.3. Предметом торгов является объект имущества, принадлежащего Кадкину Андрею Олеговичу:

| № лота | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта | Начальная цена продажи, рублей (без НДС) |
|--------|---|--|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> - Жилое здание, кадастровый номер 47:01:1704001:806, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ленинское, ул. Тихая, д. 3, площадь 250 кв.м., с движимым имуществом согласно списку (приложение к Положению №1) - Здание, кадастровый номер 47:01:1316001:392, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, площадь 82,9 кв.м. - Сооружение, кадастровый номер 47:01:1316001:383, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, площадь 27,4 кв.м. - Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1350, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, ДНП "Пальмира", уч. 6, п. Ленинское, ДНП "Пальмира" уч. 6, площадь 1621 кв.м. - Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1733, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", п. Ленинское, площадь 1686 +/- 26 кв.м. - Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1351, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, ДНП "Пальмира", уч. 7, п. Ленинское, ДНП "Пальмира" уч. 7, площадь 2168 кв.м. - Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1348, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, ДНП "Пальмира", уч. 4, п. Ленинское, ДНП "Пальмира" уч. 4, площадь 1876 кв.м. - Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1734, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", п. Ленинское, площадь 1457 +/- 27 кв.м. - Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:3054, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", п. Ленинское, площадь 500 +/- 8 кв.м. - Земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1349, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, ДНП "Пальмира", уч. 5, п. Ленинское, ДНП "Пальмира" уч. 5, площадь 1925 кв.м. | 120 000 000,00 рублей |

2.4. Имущество продается посредством проведения **торгов в форме аукциона** с открытой формой представления предложений о цене имущества.

2.5. Ознакомление с имуществом производится по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок по предварительной записи по телефону: +79500085757.

2.6. Торги являются открытыми по составу участников.

2.7. Организатором торгов по продаже имущества Должника является финансовый управляющий Железинский Александр Александрович (ИНН 645503795643, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 13643, адрес для корреспонденции: 199004, г. Санкт-Петербург, а/я 88), член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» (ИНН 7825489593, адрес: 198095, Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 51, литер А, пом. 2-Н, № 436; почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 1/3, подъезд 6).

2.8. Торги по продаже имущества Должника проводятся на электронной торговой площадке Электронная торговая площадка Регион (gloriaservice.ru), размещенной в сети Интернет по адресу: www. gloriaservice.ru, которая соответствует требованиям к электронным площадкам и операторам электронных площадок, утвержденным Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. №495.

2.9. Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и размещено на торговой площадке Электронная торговая площадка Регион (gloriaservice.ru). С целью оптимизации расходования денежных средств сообщение о предстоящих торгах не публикуется в газете «Коммерсант» и местном печатном органе по месту нахождения должника. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Сообщение о торгах, повторных торгах и публичном предложении должно быть опубликовано на сайте «Avito» (<https://www.avito.ru>), ЦИАН (<https://spb.cian.ru>), «Домклик» (<https://spb.domclick.ru>).

2.10. **Размер задатка** для участия в торгах - **20 (двадцать) процентов** от начальной цены продажи имущества.

«Шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в размере **5 (Пять) процентов** от начальной продажной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

2.11. Продажа Имущества на повторных торгах, посредством публичного предложения - осуществляется в соответствии со ст. ст. 110, 111, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.12. Начальная цена продажи имущества на **повторных торгах устанавливается на 10 (Десять) процентов** ниже начальной цены продажи лота, установленной на первоначальных торгах.

2.13. Продажа Имущества посредством торгов в форме **публичного предложения** осуществляется с учетом следующих условий;

- **начальная цена продажи** имущества должника посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене на повторных торгах;
- величина снижения начальной цены продажи Имущества (шаг снижения) - **10 (Десять) процентов от начальной продажной цены на повторных торгах;**
- срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, - **5 (пять) календарных дней;**

- минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения составляет **30 (тридцать) процентов** от начальной цены имущества, определенной для повторных торгов;

- минимальная цена действует **5 (пять) календарных дней**;

- размер задатка - **20 (двадцать) процентов** от цены продажи имущества в конкретном периоде торгов в форме публичного предложения.

2.14. Задаток для участия в торгах по продаже вышеописанного имущества перечисляется в установленном настоящим положением процентном выражении по реквизитам, указанным в договоре о задатке.

2.15. В течение 5 дней с даты опубликования протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю предложение заключить договор купли-продажи. В течение 5 дней с даты получения предложения победителю необходимо подписать договор. Покупатель оплачивает стоимость имущества не позднее 30 дней с даты подписания договора по реквизитам, указанным в договоре купли-продажи.

2.16. С даты поступления денежных средств на банковский счет Должника торги по продаже имущества посредством публичного предложения подлежат завершению.

2.17. 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. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Победителю торгов задаток засчитывается в сумму оплаты по договору купли-продажи имущества. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора в течение 5 (пяти) дней, с даты получения им предложения от финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается.

2.18. Оформление права собственности на имущество и его передача осуществляются после его полной оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества. Расходы, связанные с регистрацией права собственности, возлагаются на покупателя.

2.19. В случае если имущество не будет продано по минимальной цене в порядке, установленном настоящим Положением, дальнейшие условия продажи имущества дополнительно определяются финансовым управляющим Кадкина Андрея Олеговича, в том числе посредством прямой продажи (заключения договора купли-продажи

имущества без проведения торгов) по цене, определенной на основании информационного письма оценщика.

2.20. В соответствии со ст. 20.6 ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» размер вознаграждения финансового управляющего Железинского А.А. за процедуру реализации имущества составляет 7% от цены реализованного имущества. Сумма процентов подлежит выплате финансовому управляющему после реализации имущества должника.»

После окончания перерыва в судебном заседании 08.02.2024 рассмотрение дела продолжено на основании статьи 163 АПК РФ, представитель финансового управляющего поддержал заявление, просил утвердить положение в редакции финансового управляющего от 06.02.2024; представители кредиторов поддержали ранее изложенные доводы.

Кроме того, представитель ООО «ЭнергоСила» возражал против установления начальной цены в размере 120 000 000 руб., ссылаясь на то, что завышенная цена будет способствовать затягиванию процесса реализации; представитель ИП Денисова Р.Ю. пояснил, что на основании проведенного анализа информации о ценовых предложениях аналогичных объектов в открытом доступе в сети «Интернет» рыночная стоимость аналогичных земельных участков (без учета сооружений) составляет около 120 000 000 руб. Также представитель ООО «ЭнергоСила» просил снизить размер задатка и процент шага для увеличения количества потенциальных покупателей, представители финансового управляющего и ИП Денисова Р.Ю. возражали, ссылались на то, что данные изменения будут способствовать затягиванию процесса реализации.

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве должника, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения ходатайства финансового управляющего извещены надлежащим образом и заблаговременно, не сообщили причину неявки, об отложении настоящего судебного заседания не ходатайствовали.

На основании положений статьи 156 АПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Суд, исследовав материалы настоящего обособленного спора, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, приходит к следующим выводам.

Согласно статье 223 АПК РФ, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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 данной статьи.

В силу пункта 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 Закона о банкротстве. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Финансовый управляющий в своей деятельности по продаже имущества должника руководствуется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Закона о банкротстве и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими имущественные правоотношения в Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве 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 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьёй.

Из разъяснений, изложенных в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан», следует, 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 ст. 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Финансовым управляющим выявлено следующее имущество, зарегистрированное за должником:

- жилое здание, кадастровый номер 47:01:1704001:806, адрес: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, п. Ленинское, ул. Тихая, д. 3, площадь 250 кв.м., с движимым имуществом согласно списку;

- здание, кадастровый номер 47:01:1316001:392, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, площадь 82,9 кв. м;

- сооружение, кадастровый номер 47:01:1316001:383, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, площадь 27,4 кв. м;

- земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1350, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, ДНП "Пальмира", уч. 6, п. Ленинское, ДНП "Пальмира" уч. 6, площадь 1621 кв. м;

- земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1733, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", п. Ленинское, площадь 1686 +/- 26 кв. м;

- земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1351, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, ДНП "Пальмира", уч. 7, п. Ленинское, ДНП "Пальмира" уч. 7, площадь 2168 кв. м;

- земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1348, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, ДНП "Пальмира", уч. 4, п. Ленинское, ДНП "Пальмира" уч. 4, площадь 1876 кв. м;

- земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1734, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", п. Ленинское, площадь 1457 +/- 27 кв. м;

- земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:3054, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", п. Ленинское, площадь 500 +/- 8 кв. м;

- земельный участок, кадастровый номер 47:01:1706001:1349, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО "Первомайское сельское поселение", пос. Ленинское, ДНП "Пальмира", уч. 5, п. Ленинское, ДНП "Пальмира" уч. 5, площадь 1925 кв. м.

На основании проведенного анализа информации о ценовых предложениях аналогичных объектов в открытом доступе в сети «Интернет» рыночная стоимость аналогичных объектов недвижимости по состоянию на октябрь-ноябрь 2023 года составляет 120 000 000 руб.

В рассматриваемом случае суд, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ, представленные в материалы дела доказательства, соглашается с доводами финансового управляющего и кредитора ИП Денисова Р.Ю. о необходимости изменения начальной стоимости и установления ее в размере 120 000 000 руб.

Суд учитывает, что порядок реализации спорного имущества должен быть направлен на получение максимальной выручки от его продажи.

Суд также принимает во внимание, что окончательная стоимость реализуемого имущества будет определена посредством объективных рыночных процессов (соответствием спросу цены предложения), в результате торгов имущество реализуется по максимально возможной рыночной цене, а размер денежных средств, вырученных от продажи такого имущества, зависит, прежде всего, не от начальной продажной цены имущества, а от его конкурентных преимуществ, наличия спора на него и числа потенциальных покупателей.

Ссылка кредитора ООО «ЭнергоСила» на то, что указанная цена завышена документально не подтверждено, представленное решение об оценке имущества гражданина от 10.10.2022 утратило актуальность в связи с давностью, доказательств обратного материалы дела не содержат.

Кроме того, суд учитывает тот факт, что условия Положения (разделы 2.11, 2.12) предусматривают возможность в случае признания торгов несостоявшимися проведение повторных торгов со снижением цены продажи имущества на 10% от начальной стоимости.

Таким образом, изначально заниженная цена не отвечает интересам должника и кредиторов.

Довод кредитора ООО «БМУ ГЭМ» о том, что в Положении не указана цена каждого объекта, и в силу статьи 555 ГК РФ договор о продаже имущества должника одним лотом будет считаться незаключенным, судом признан необоснованным, поскольку указанная норма (статья 555 ГК РФ) не содержит запрета на заключение договора в отношении нескольких объектов недвижимости, а также требования об установлении цены в отношении каждого из них.

Судом признаются обоснованными доводы кредиторов о том, что опубликование сообщения о торгах, повторных торгах и публичном предложении дополнительно на специализированных сайтах (Avito (<https://www.avito.ru>), ЦИАН (<https://spb.cian.ru>), «Домклик» (<https://spb.domclick.ru>)) обеспечивает привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей, направлено на фактическую реализацию имущества должника по максимально возможной цене.

Ходатайство кредитора ООО «ЭнергоСила» о включении в Положение дополнительного пункта 2.21 отклонено судом, данное предложение преследуют интересы лишь кредитора – ООО «ЭнергоСила», иные кредиторы категорически возражают против включения в Положение указанного пункта.

Дополнительно кредиторы (ООО «ЭнергоСила», ООО «Энергостройпроект») предложили внести изменения в представленное финансовым управляющим Положение в части пунктов 2.10 и 2.13, а именно:

Пункт 2.10 изложить в следующей редакции:

«Размер задатка для участия в торгах – 5 (Пять) процентов от начальной цен продажи имущества.

«Шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в размере 2 (Двух) процентов от начальной цены продажи и указывается в сообщении о проведении торгов»;

Четвертый и шестой абзацы пункта 2.13 изложить соответственно в следующей редакции:

«- срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, - 10 (Десять) календарных дней»;

«- минимальная цена действует 10 (Десять) календарных дней».

Данная позиция кредиторов обусловлена тем, что снижение размера задатка и шага аукциона, а также увеличение длительности срока, предоставленного участникам торгов для принятия решения, позволит соблюсти баланс интересов сторон, привлечь большее количество участников торгов, заявляющих свои ценовые предложения, и получить удовлетворение требований кредиторов за счет именно реализации имущества должника по более выгодной цене.

Суд соглашается с доводами кредиторов о внесении изменения в представленное финансовым управляющим Положение в части пунктов 2.10 и 2.13, поскольку данные изменения ведут к увеличению количества участников торгов и способствуют развитию конкуренции, являются экономически целесообразными и могут повлечь дополнительный спрос на имущество должника, а также вызвать интерес у более широкого круга потенциальных покупателей, что способствует развитию конкуренции и повышению цены продажи.

Доказательства, свидетельствующие о нарушении предлагаемым порядком реализации имущества должника прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, в материалы дела не представлены.

При таком положении суд приходит к выводу наличия оснований для утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции, предложенной финансовым управляющим, за исключением пунктов 2.10 и 2.13, которые следует изложить в предложенной кредиторами редакции.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

определил:

Утвердить Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника Кадкина Андрея Олеговича в редакции от 06 февраля 2024 года, предложенной финансовым управляющим Железинским Александром Александровичем, за исключением пункта 2.10, четвертого и шестого абзацев пункта 2.13 Положения.

Пункт 2.10 изложить в следующей редакции:

«Размер задатка для участия в торгах – 5 (Пять) процентов от начальной цен продажи имущества.

«Шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в размере 2 (Двух) процентов от начальной цены продажи и указывается в сообщении о проведении торгов»;

Четвертый и шестой абзацы пункта 2.13 изложить соответственно в следующей редакции:

«- срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, - 10 (Десять) календарных дней»;

«- минимальная цена действует 10 (Десять) календарных дней».

Установить начальную цену продажи имущества (пункт 2.3 Положения) в размере 120 000 000 (Сто двадцать миллионов) рублей.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня принятия.

Судья

Володкина А.И.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 31.01.2024 6:46:00

Кому выдана Володкина Александра Ивановна