

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Мальцева Артема Николаевича
Степанова Ксения Алексеевна

440031, г. Пенза, ул. Курская, стр. 1а, тел.: 89270902472 эл. почта: sacspb_21@mail.ru

«05» апреля 2024 г.	Арбитражный суд Красноярского края 660049 г. Красноярск, ул. Ленина, д. 1
----------------------------	---

Ходатайство об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества
Мальцева Артема Николаевича на праве собственности

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 24.10.2023 г. по делу № А33-6677/2023 Мальцев Артем Николаевич (дата рождения: 22.10.1976 г., место рождения: п. Березовка Березовского района Красноярского края, СНИЛС 041-778-275 72, ИНН 240402385859, адрес регистрации по месту жительства: 662521, Красноярский край, Березовский р-н, пгт Березовка, ул Сурикова, д. 15, кв. 3) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Степанова Ксения Алексеевна (ИНН 583407623552, СНИЛС 138-286-273 87) - член Ассоциации арбитражных управляющих "СИРИУС" (ОГРН 1205000015615, ИНН 5043069006, адрес: 142280, Московская область, г. Протвино, Кременковское шоссе, д. 2, офис 104/2).

28.09.2023 г. Финансовым управляющим Степановой Ксенией Алексеевной проведена опись имущества **Мальцева Артема Николаевича** (далее по тексту – Должник).

05.04.2024 г. в отношении имущества Должника проведена оценка рыночной стоимости имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон) 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 (далее по тексту – Порядок продажи имущества) 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.

Необходимо отметить, что в Порядке продажи имущества, представленном в редакции Финансового управляющего, Теплова А.С. просит утвердить Порядок продажи имущества путем заключения прямых договоров купли-продажи с обязательными публикациями исключительно на сайте ЕФРСБ и бесплатных информационных ресурсах.

Финансовый управляющий в обоснование выше указанных требований представляет следующие пояснения и обоснованные доводы.

Относительно продажи имущества путем заключения прямых договоров купли-продажи, Теплов А.С. считает необходимым отметить, что реализация имущества путем заключения прямых договоров существенно отличается сроками проведения реализации имущества от реализации имущества посредством проведения торгов. Реализации имущества путем заключения прямых договоров купли-продажи составляет 25 календарных дней, тогда как реализации имущества посредством проведения торгов составляет три цикла (первый аукцион – 25 рабочих дней; повторный аукцион – 25 рабочих дней; публичное предложение – минимум 30 рабочих дней), т.е. общий минимальный срок реализации имущества посредством проведения торгов составляет более трех месяцев. Однако исходя из практики реализации имущества посредством проведения торгов, далеко не всегда имущество реализуется на первых торгах в форме публичного предложения, чаще всего реализация происходит на вторых, а зачастую и на третьих торгах в форме публичного предложения. Соответственно сроки реализации имущества посредством проведения торгов могут растянуться на срок более шести месяцев, что является не разумным и не соответствующим целям процедуры- реализации имущества гражданина. Согласно п.2 ст.213.24 Закона о банкротстве, реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Финансовый управляющий, действуя добросовестно в интересах кредиторов и должника, обязан в целях завершения процедуры- завершить ее в срок, установленный судом. В связи с чем, финансовый управляющий считает целесообразным и соответствующим установленным судом срокам провести реализацию имущества путем заключения прямых договоров купли-продажи. Также стоит отметить, что данная реализация соответствует критериям состязательности и открытости, т.к. победителем признается потенциальный покупатель, предложивший и направивший заявку с наибольшей ценой за имущество должника, но не менее **70%** от оценочной стоимости имущества. Кроме того, важным критерием является процесс (способ) и наличие технических средств участия в реализации имущества. Финансовый управляющий, помимо ЕФРСБ размещает информацию на информационных ресурсах, таких как - сайт www.avito.ru, «юла», данные сайты являются общедоступным и пользуются огромным спросом у потенциальных покупателей. Более того, часто встречаются случаи посредничества, а именно размещения посредниками объявлений финансового управляющего именно на сайте www.avito.ru. Данный факт говорит об огромном спросе указанного сайта как торговой площадки. Стоит отметить, что возможность участия в реализации имущества путем заключения прямых договоров купли-продажи также

является очень важным критерием, тогда как потенциальный покупатель для участия в реализации имущества посредством проведения торгов должен обладать не только техническими средствами (электронно-цифровая подпись – далее по тексту ЭЦП), но и специальными познаниями, а также дополнительными денежными средствами на приобретение и установление ЭЦП. Данный факт – наличие ЭЦП, значительно уменьшает количество потенциальных клиентов в реализации имущества посредством проведения торгов, тогда как в случае реализации имущества путем заключения прямых договоров купли-продажи данных технических средств и познаний не требуется. Также необходимо отметить, что потенциальные покупатели, имеющие возможность участвовать с помощью технических средств – ЭЦП, в реализации имущества посредством проведения торгов, исходя из практики преследуют цель выкупа имущества по наиболее низкой стоимости для дальнейшей перепродажи приобретенного имущества по более высокой цене. Тогда как потенциальные покупатели, участвующие без технических средств – ЭЦП, в реализации имущества путем заключения прямых договоров купли-продажи, преследуют цель приобретения имущества, с последующим использованием в личных целях и соответственно увеличивается вероятность реализации имущества по наиболее высокой цене.

Касаемо довода о публикациях исключительно на сайте ЕФРСБ и бесплатных информационных ресурсах - сайтах в сети интернет - www.avito.ru, «юла», финансовый управляющий считает, что единственно важным критерием и соответствующим целям процедуры реализации имущества гражданина и кредиторов должника является уменьшение текущих расходов на публикации в печатном органе – ЗАО «Коммерсантъ». Исходя из средней стоимости одной публикации в ЗАО «Коммерсантъ» - цена за публикацию составит порядка 30 000 рублей. Вновь отталкиваясь от практики реализации имущества посредством проведения торгов, таких публикаций понадобится минимум три- соответственно текущие расходы на процедуру составят около 90 000 рублей, которые в дальнейшем финансовый управляющий будет возмещать из конкурсной массы за счет реализации имущества должника. Тогда как в случае реализации имущества путем заключения прямых договоров купли-продажи, данные расходы исключаются, а денежные средства с реализации имущества идут на погашение задолженности перед кредиторами должника.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 213.26, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,

ПРОШУ:

- ¼ Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества.
- ¼ Утвердить начальную цену продажи имущества.

Приложения:

1. Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества.
2. Описание имущества должника.
3. Решение об оценке имущества.
4. Фотографии квартиры.
5. Фотографии телефона.
6. Доказательства направления данных документов в адрес кредиторов и должника.

Финансовый управляющий
Мальцева Артема Николаевича



К.А.Стпанова