



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАМЧАТСКОГО КРАЯ
683009, Российская Федерация, Камчатский край,
г. Петропавловск-Камчатский, ул. Академика Курчатова, д. 2, <http://kamchatka.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Петропавловск-Камчатский
19 октября 2025 года

Дело № А24-6969/2019

Резолютивная часть определения объявлена 14 октября 2025 года.

Арбитражный суд Камчатского края в составе судьи Иванушкиной К.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Жунда Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего о разрешении разногласий,

по делу № А24-6969/2019 по заявлению акционерного общества «Комкон» (правопреемник – общество с ограниченной ответственностью «Камальянс») о признании несостоятельным (банкротом) индивидуального предпринимателя Ветчиновой Валентины Александровны (ИНН 410101239868),

третье лиц, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Ветчинов Александр Васильевич

при участии:

от финансового управляющего: Амелина Е.А. – представитель по доверенности от 28.12.2024 № 2 (сроком по 31.12.2025),

установил:

10.09.2019 акционерное общество «Комкон» (правопреемник – общество с ограниченной ответственностью «Камальянс») обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) индивидуального предпринимателя Ветчиновой Валентины Александровны (ИНН 410101239868, ОГРН 304410136602196, далее – должник, ИП Ветчинова В.А.).

Определением суда от 16.09.2019 заявление принято к производству.

Определением суда от 22.10.2019 заявление кредитора признано обоснованным, в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов сроком на три месяца.

Объявление № 54030513870 о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 02.11.2019.

Решением суда от 27.01.2020 Ветчинова В.А. признана банкротом, в отношении должника введена процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев.

Объявление № 54230123091 о введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 01.02.2020.

26.04.2025 в арбитражный суд через систему «Мой Арбитр» поступило заявление финансового управляющего о разрешении разногласий, в котором указано, что в 2025 году возобновлено рассмотрение вопроса о реализации объектов незавершенного строительства в п. Термальный и п. Паратунка. К собранию кредиторов от 07.02.2025 –

18.02.2025 – 05.03.2025 – 18.03.2025 финансовым управляющим по вопросу повестки дня № 2 «Вопрос о дальнейшем ходе процедуры реализации имущества» подготовлено и представлено кредиторам на обсуждение Положение о торгах по реализации указанных объектов. Участники обсудили возможности продажи имущества. При этом должник с супругом возражали в части продажи имущества и высказали предложение временно не выставлять на торги имущество. Вместе с тем, в виду отсутствия конкурсных кредиторов в реестре требований кредиторов с правом голоса, решение по вопросам повестки дня на собрании кредиторов не может быть принято.

Определением от 06.05.2025 для объективного и всестороннего рассмотрения заявления суд назначил его рассмотрение в судебном заседании и привлек к участию в обособленном споре в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, супруга должника Ветчинова Александра Васильевича.

Лица, участвующие в деле, кроме представителя финансового управляющего, явку своих полномочных представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Информация о времени и месте судебного заседания размещалась на официальном сайте Арбитражного суда Камчатского края в сети Интернет (<http://kamchatka.arbitr.ru>).

Судебное заседание проводится в отсутствие не явившихся лиц в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

30.09.2025 финансовый управляющий через сервис «Мой Арбитр» направил ходатайство об уточнении требований, согласно которому поддерживает заявление о разрешении разногласий по реализации имущества: объектов незавершенного строительства в п. Термальный и п. Паратунка. Как указал управляющий, разногласия основаны на определении начальной стоимости предлагаемого к реализации имущества, указанного в Положении о торгах в редакции от 25.04.2025. Часть конкурсных кредиторов считает, что предложенная начальная стоимость имущества в размере 104 млн. руб., основанная на позиции должника, является завышенной, ее целесообразно снизить на 25%. Необходимость снижения начальной стоимости (как показала практика при реализации структурных объектов базы отдыха «Лесная» и Аквапарка) обусловлена низким спросом по приобретению имущества, расположенного в районах Камчатского края. Вместе с тем, в связи с отсутствием голосующей части требований, включенных в реестр требований кредиторов, принять решение по утверждению положения о торгах в той или иной редакции на собрании кредиторов не представляется возможным.

С учетом высказанной позиции кредиторов финансовым управляющим подготовлено положение о торгах в редакции от 25.09.2025 с уменьшением стоимости предлагаемого к реализации имущества на 25% от первоначально предложенной.

На основании изложенного финансовый управляющий просит рассмотреть возникшие разногласия и утвердить положение о торгах в редакции от 25.09.2025.

В судебном заседании представитель финансового управляющего поддержал заявление о разрешении разногласий с учетом направленного уточнения.

Заслушав пояснения представителя заявителя, исследовав материалы дела, ознакомившись с заявлением и представленными к нему документами, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) юридических лиц и граждан рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

В деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о

банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в редакции Федерального закона от 29.05.2024 № 107-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статью 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения проект положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

В течение двух месяцев собрание кредиторов или комитет кредиторов должны утвердить указанное положение. Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который предложен финансовым управляющим.

Сведения об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества включаются финансовым управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Как разъяснено в пункте 54 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.12.2024 № 40 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона от 29.05.2024 № 107-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статью 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» полномочия по утверждению положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина принадлежат собранию кредиторов.

В случае невозможности проведения собрания кредиторов арбитражный управляющий утверждает положение о продаже самостоятельно и размещает соответствующую информацию в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

По смыслу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве арбитражный суд рассматривает только разногласия относительно утвержденного положения о продаже.

При этом согласно разъяснениям, приведенным в абзаце втором пункта 40 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» 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.

Обращаясь в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением, финансовый управляющий сослался на наличие разногласий в части выставления имущества на продажу, определения его начальной цены и отсутствие конкурсных кредиторов с правом

голоса на собрании. Таким образом, поданное заявление подлежит рассмотрению арбитражным судом.

Как следует из положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего ИП Ветчиновой В.А., подлежащего продаже на электронной площадке, в уточненной редакции от 25.09.2025 (далее – Положение), в составе двух лотов подлежат продаже объекты, расположенные по адресу: Камчатский край, Елизовский район, Автомобильная дорога п. Термальный – Мутновская ГеоЭС (лот № 1) и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Камчатский край, Елизовский район, с. Паратунка, квартал энергетиков (лот № 2) со следующими характеристиками:

№ лота	Описание, характеристика имущества	Условный / Кадастровый номер	Стоимость лота, (руб.)
ЛОТ № 1 Объекты, расположенные по адресу: Камчатский край, Елизовский район, Автомобильная дорога п. Термальный – Мутновская ГеоЭС			29193000
1	Сооружение центральный тепловой пункт, площадь 41,6 кв.м.	41:05:0000000:846 / 41-02/004/2008-728	188000
2	Сооружение помещения общего пользования смотровая эстакада, площадь 53,7 кв.м.	41:05:0000000:845 / 41-02/004/2008-726	1000000
3	Сооружение Гараж на 6 автомашин и 6 тракторов, инв. №1094А, площадь 537,1 кв.м.	41:05:0000000:218 / -	10400000
4	Сооружение Стоянка дорожных машин, инв. №1094А, площадь 899,1 кв.м.	41:05:0000000:215 / -	17500000
5	Сооружение, проходная, площадь 23,6 кв.м.	41:05:0000000:844/ 41-41-02/004/2008-727	105000
ЛОТ № 2 Объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Камчатский край, Елизовский район, с Паратунка, квартал энергетиков			49250000
1	Сооружение Гараж на 3 машины, местоположение: Камчатский край, Елизовский район, с. Паратунка, квартал энергетиков, площадь 138,3 кв.м.	41:05:0000000:1008 / 41-41-02/014/2008-298	3100000
2	Сооружение нежилое Жилой дом, местоположение: Камчатский край, Елизовский район, с. Паратунка, ул. Молчанова, поз. 7, квартал энергетиков, площадь 192,2 кв.м.	41:05:0101099:1267 / 41-41-02/014/2008-306	3100000
3	Сооружение Нежилое Жилой дом, инв. №10190, местоположение: Камчатский край, Елизовский район, с Паратунка, ул. Молчанова, поз. 1, квартал энергетиков, площадь 192,2 кв.м.	41:05:0101099:679 / 41-41-02/014/2008-300	3100000

4	Сооружение Здание магазин смешанных товаров, местоположение: Камчатский край, Елизовский район, с Паратунка, квартал энергетиков, площадь 203,5 кв.м.	41:05:0000000:1007 / 41-41-02/014/2008-299	3600000
5	Сооружение Нежилое Жилой дом, местоположение: Камчатский край, Елизовский район с Паратунка, ул. Молчанова, поз. 3, квартал энергетиков, площадь 192,2 кв.м.	41:05:0000000:890 / 41-41-02/014/2008-302	3100000
6	Сооружение Нежилое Жилой дом, местоположение: Камчатский край, Елизовский район с Паратунка, ул. Молчанова, поз. 4, квартал энергетиков, площадь 192,2 кв.м.	41:05:0101099:1263 / 41-41-02/014/2008-303	3100000
7	Сооружение Нежилое Жилой дом, инв. №10195, местоположение: Камчатский край, Елизовский район с Паратунка, ул. Молчанова, поз. 6, квартал энергетиков, площадь 192,2 кв.м.	41:05:0101099:687 / 41-41-02/014/2008-305	3100000
8	Сооружение Нежилое Жилой дом, инв. №10191, местоположение: Камчатский край, Елизовский район с Паратунка, ул. Молчанова, поз. 2, квартал энергетиков, площадь 192,2 кв.м.	41:05:0101099:685 / 41-41-02/014/2008-301	3100000
9	Сооружение Административно-производственный корпус, местоположение: Камчатский край, Елизовский район с Паратунка, квартал энергетиков, площадь 971,1 кв.м.	41:05:0000000:1009 / 41-41-02/014/2008-297	17100000
10	Сооружение Нежилое Жилой дом, местоположение: Камчатский край, Елизовский район с Паратунка, ул. Молчанова, поз. 5, квартал энергетиков	41:05:0101099:1258 / 41-41-02/014/2008-304	3100000

11	Право аренды земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства жилого поселка эксплуатационных кадров, кад.№41:05:0101099:482, S=77100 кв.м, местоположение: примерно в 10 км по направлению на север от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Камчатский край, Елизовский район, с. Паратунка, ул. Молчанова, дом 21, по договору аренды № 7/А от 24.01.2013	41:05:0101099:482	3750000
----	---	-------------------	---------

Организатором торгов является финансовый управляющий.

Продажа имущества осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с предложением по цене в открытой форме, по принципу повышения цены.

Начальная цена для первых торгов устанавливается в размере: лот № 1 – 29 193 000 рублей, лот № 2 – 49 250 000 рублей.

Размер задатка – 20% от начальной стоимости лота; шаг аукциона – 5% от начальной стоимости лота.

Как указано ранее, рассматриваемые разногласия основаны, в частности, на определении начальной стоимости предлагаемого к реализации имущества, указанного в Положении в редакции от 25.04.2025.

Рассмотрев доводы управляющего о целесообразности снижения на 25% предложенной начальной стоимости имущества (104 млн. руб.), мотивированные низким спросом по приобретению имущества, расположенного в районах Камчатского края, и имеющейся практикой при реализации структурных объектов базы отдыха «Лесная» и Аквапарка, суд признает их заслуживающими внимания.

Представленный финансовым управляющим уточненный текст Положения соответствует нормам статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Доказательства, свидетельствующие о нарушении предлагаемым Положением прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, в материалы обособленного спора не представлены.

При таких обстоятельствах арбитражный суд приходит к выводу о необходимости разрешения имеющихся разногласий и утверждения положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего должнику – Ветчиновой Валентине Александровне, подлежащего продаже на электронной площадке, в уточненной редакции от 25.09.2025, представленной финансовым управляющим.

Руководствуясь статьями 60, 110, 111, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и статьями 184, 185, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

разрешить разногласия.

Утвердить положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего должнику – Ветчиновой Валентине Александровне, подлежащего продаже на электронной площадке, в уточненной редакции от 25.09.2025, представленной финансовым управляющим.

Установить начальную цену продажи имущества в следующем размере:

- лот № 1 – 29 193 000 рублей;

- лот № 2 – 49 250 000 рублей.

Определение может быть обжаловано в Пятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Камчатского края в срок, не превышающий одного месяца со дня вынесения определения.

Судья

К.Ю. Иванушкина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 11.08.2025 2:54:01

Кому выдана Иванушкина Ксения Юрьевна