



АРБИТРАЖНЫЙ СУД БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

241050, г. Брянск, пер. Трудовой, д.6, сайт: www.bryansk.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Брянск

Дело № А09-17444/2016

28 марта 2018 года

Резолютивная часть определения объявлена 22.03.2018.

Определение в полном объеме изготовлено 28.03.2018.

Арбитражный суд Брянской области в составе судьи Супроненко В. А., при участии в судебном заседании:

от конкурсного управляющего: не явились, извещены,

от должника: не явились, извещены,

от иных лиц, участвующих в деле: не явились, извещены,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Афонасьевой И.Г., рассмотрел в открытом судебном заседании заявление должника – Соколовой Екатерины Сергеевны об урегулировании разногласий по вопросу установления начальной продажной цены предмета залога.

Суд

у с т а н о в и л:

Толстых Ксения Павловна 21.11.2016 обратилась в Арбитражный суд Брянской области с заявлением о признании Соколовой Екатерины Сергеевны (далее по тексту – должник) несостоятельным должником (банкротом).

Регистрационные данные должника: идентификационный номер налогоплательщика: 325501160654, дата рождения: 26.12.1984, место рождения: г. Спасск-Дальний.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 29.11.2016 заявление о признании должника банкротом принято к производству суда.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 22.03.2017 заявление Толстых Ксении Павловны о признании Соколовой Екатерины Сергеевны несостоятельным должником (банкротом) признано обоснованным, в отношении

должника введена процедура банкротства – реструктуризация долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Алферов Юрий Геннадьевич, являющийся членом Ассоциации арбитражных управляющих «Солидарность».

Объявление № 77230148987 о введении в отношении должника процедуры банкротства – конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 01.04.2017 № 56.

Решением Арбитражного суда Брянской области от 30.11.2017 Соколова Екатерина Сергеевна признана несостоятельным должником (банкротом), финансовым управляющим утвержден Алферов Юрий Геннадьевич, член Ассоциации арбитражных управляющих «Солидарность».

Соколова Екатерина Сергеевна (далее по тексту – заявитель) 19.02.2018 обратилась в Арбитражный суд Брянской области с заявлением, в котором просит установить начальную продажную цену предмета залога - квартиры по адресу: г. Брянск, ул. Советская, д. 95, корп. 1, кв. 166; кадастровый номер 32:28:0030605:2303 в размере 3 150 000 руб.

Лица, участвующие в деле, о месте и времени судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в том числе публично, путём размещения информации о времени и месте судебного заседания на интернет-сайте Верховного Суда Российской Федерации (<http://vsrf.ru/>) и интернет-сайте Арбитражного суда Брянской области (<http://www.bryansk.arbitr.ru/>).

Участники процесса в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом.

Заявление рассмотрено судом в порядке, предусмотренном статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей сторон.

Возражений относительно заявленного требования суду не представлено.

Суд, рассмотрев доводы заявленного требования, а также представленные в его обоснование документы приходит к выводу об удовлетворении данного заявления ввиду следующего.

Согласно пункта 4 статьи 20.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - Закон о банкротстве) при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

В силу пункта 1 статьи 213.25 Закона о 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.

В соответствии с положениями 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.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с данным 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. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения (пункт 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

По смыслу пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких

разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

В соответствии с пунктом 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Соколова Е.С. обратилась в арбитражный суд настоящим с заявлением, в котором просит установить начальную продажную цену предмета залога – квартиры, находящейся по адресу: г. Брянск, ул. Советская, д. 95, корп. 1, кв. 166; кадастровый номер 32:28:0030605:2303 в размере 3 150 000 руб.

Вместе с тем, заявитель предоставил справку № 3618 от 19.02.2018 о средней рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, выданную ООО «Независимая Лаборатория Экспертизы и Оценки», из которой следует что, средняя рыночная стоимость указанной квартиры составляет 3 150 000 руб.

Представленные должником сведения о рыночной стоимости имущества участниками процесса не опровергнуты; основания сомневаться в данных сведениях у суда отсутствуют.

Разница в оценке имущества должником и залоговым кредитором является существенной и, по мнению суда, установление заявленной залоговым кредитором существенно более низкой начальной цены реализации имущества повлечёт за собой нарушение интересов как других кредиторов должника, которые могут потерять возможность удовлетворения своих требований за счёт реализации имущества должника, так и нарушение интересов должника – физического лица, который вправе рассчитывать на полное погашение своих обязательств и возможность

получения остатка денежных средств от реализации имущества. При этом суд учитывает, что реализация имущества по цене, предложенной должником, позволит более полно погасить имеющиеся в настоящее время требования кредиторов.

В данном случае, при решении вопроса об утверждении начальной продажной цены предмета залога суд руководствуется интересами всех кредиторов и должника, в целях получения максимальной выручки.

Руководствуясь статьями 18.1, 32, 60, 131, 134, 138 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л:

1. Заявление должника – Соколовой Екатерины Сергеевны об урегулировании разногласий по вопросу установления начальной продажной цены предмета залога удовлетворить.

2. Установить начальную цену продажи заложенного имущества должника, а именно: квартиры, расположенной по адресу: город Брянск, улица Советская, дом 95, корпус 1, квартира 166 с кадастровым номером 32:28:0030605:2303, в размере 3 150 000 руб.

3. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Двадцатый арбитражный апелляционный суд.

Обжалование не приостанавливает исполнение определения.

Апелляционная жалоба подаётся в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший судебный акт.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайтах Двадцатого арбитражного апелляционного суда (<http://20aas.arbitr.ru/>) или Верховного Суда Российской Федерации (<http://vsrf.ru/>).

Судья

В. А. Супроненко