Арбитражный суд Краснодарского края
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар
16 мая 2023 года

Дело № А32-34464/2021
4/21

Резолютивная часть определения объявлена 06 февраля 2023 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Житника Ф.С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Поповым Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего об утверждении порядка реализации имущества в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Оганесяна Давида Амаяковича (15.04.1968 года рождения, место рождения – г. Ереван Армянской ССР, адрес регистрации: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский р-н, ул. Водораздельная, д. 16, кв. 38, ИНН 272105454157, СНИЛС 076-787-128-21),
в отсутствие представителей лиц, участвующих в процессе,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.11.2021 Оганесян Давид Амаякович (далее – должник) признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утвержден Горчаков Михаил Германович. Сообщение о введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликовано в официальном источнике 04.12.2021.

В Арбитражный суд Краснодарского края обратился управляющий с заявлением об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника – 1/2 доли в праве собственности на нежилое здание, площадью 471,2 кв. м, кадастровый номер: 79:01:0500063:76, расположенное по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. 9 Пятилетки, д. 7а, начальная цена 2 300 000 рублей (далее – Положение).

От управляющего поступила выписка ЕГРН.

От ООО «Финансовая грамотность» поступило ходатайство об отложении судебного заседания, согласно которому кадастровая стоимость объекта 14 млн. рублей, управляющим не представлен отчет об оценке, фотографии и пояснения относительно назначения помещения.

От Управления Росреестра по Еврейской автономной области поступили истребуемые выписки.

От управляющего поступило ходатайство об утверждении уточненного положения (начальная цена 7 220 000 рублей).

От управляющего поступили дополнительные пояснения.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения финансового управляющего, арбитражный суд считает ходатайство подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 60 Закон о банкротстве в рамках дела о банкротстве рассматриваются заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами.

В соответствии с п. 1 ст. 213.26 Закон 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 ст.ст. 110, 111, 112, 139 названного 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.

Как указано в п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, недвижимое имущество подлежат продаже на торгах, проводимых в электронной форме.

Согласно Положению, продажа имущества должника будет осуществляться путем проведения торгов на ЭТП ООО «НИС», задаток 10%, шаг торгов на стадии открытого аукциона 5%, начальная продажная цена на повторных торгах на 10% ниже, шаг торгов на стадии публичного предложения 10% каждые 7 календарных дней, цена отсечения 50%. Продаже подлежит следующее имущество:

№ п/п	Наименование	Начальная продажная цена (руб.)
1.	1/2 доли в праве собственности на нежилое здание, площадью 471,2 кв. м, кадастровый номер: 79:01:0500063:76, расположенное по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. 9 Пятилетки, д. 7а	7 220 000

Начальная продажная цена, определена в соответствии с решением об оценке имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьями 60, 213.26 Закона о банкротстве, вопрос об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, рассматривается в заседании арбитражного суда.

При определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

Реализация имущества должника, по смыслу норм Закона о банкротстве, в конкурсном производстве является основным мероприятием в данной стадии процесса несостоятельности, направленным на получение средств для погашения требований кредиторов должника.

По смыслу п.п. 1 и 2 ст. 139 Закона о банкротстве, арбитражный суд может вмешаться в процесс определения порядка реализации имущества должника не только в случае отсутствия утверждения такого порядка в течение двух месяцев, но и в случае наличия неразрешимых противоречий при рассмотрении вопроса об изменении такого порядка.

Кредитором ООО «Финансовая грамотность» заявлены возражения, согласно которым он полагает, что управляющий не в достаточной мере проанализировал рынок недвижимости при определении начальной продажной цены.

Между тем, заявленные доводы документально не подтверждены. Ходатайства о назначении экспертизы кредитором не заявлено.

В свою очередь к настоящему судебному заседанию управляющий представил отчет об оценке и фотографии объекта недвижимости.

Вопреки заявленным доводам, начальная продажная цена земельного участка управляющим определена относительно его кадастровой стоимости – 14 436 338,17 рублей и размера доли в праве собственности, принадлежащей должнику, – 1/2 (7 220 000 рублей).

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 25.06.2013 № 10761/11, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Соответственно, достоверность кадастровой стоимости объекта недвижимости предполагается в отношении результата ее определения, складывающегося в разумный диапазон возможных значений, которые могут быть получены в рамках соблюдения законной процедуры кадастровой оценки на основе имеющейся информации об объекте недвижимости с учетом профессионального усмотрения.

Допустимость использования кадастровой стоимости объектов недвижимости для оценки сделки по отчуждению имущества по заниженной цене сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 10761/2011, определениях Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2016 № 305-ЭС16-11170, от 22.02.2018 № 306-ЭС17-17171.

Суд также исходит из того, что рыночная стоимость имущества максимально точно определяется только в ходе открытых торгов при условии, что процедура проведения этих торгов не будет препятствовать участию в них всех заинтересованных лиц. Начальная цена в ходе торгов может измениться как в сторону повышения при наличии активного спроса, так и в сторону снижения при проведении повторных торгов. При этом суд, определяя начальную цену, должен исключить как установление чрезмерно высокой начальной цены (поскольку это повлечет отсутствие у потенциальных покупателей интереса к приобретению имущества и, как следствие, приведет к необходимости проведения повторных торгов и затягиванию производства), так и слишком низкой начальной стоимости (при отсутствии активного спроса имущество будет реализовано по низкой цене).

При таких обстоятельствах, суд полагает необходимым при установлении начальной продажной цены руководствоваться отчетом, представленным управляющим.

С учётом отсутствия выявленных несоответствий предложенного положения действующему законодательству, ходатайство финансового управляющего следует удовлетворить.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Краснодарского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

Уточнение требования принять.

Утвердить порядок реализации принадлежащего (включенного в конкурсную массу) Оганесяна Давида Амаяковича имущества – 1/2 доли в праве собственности на нежилое здание, площадью 471,2 кв. м, кадастровый номер: 79:01:0500063:76, расположенное по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. 9 Пятилетки, д. 7а начальной стоимостью 7 220 000 рублей.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья Ф.С. Житник