



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

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
**21 марта 2024 года**

**Дело № А56-14815/2023/разн.1**

Резолютивная часть определения объявлена 20 марта 2024 года.  
Полный текст определения изготовлен 21 марта 2024 года.

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
**Лобсанова Д.Ю.**

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Гусейновой К.А., рассмотрев в судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи заявление Лемца Андрея Анатольевича о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Лемец Андрея Анатольевича (22.12.1975 года рождения; ИНН: 780413671346) при участии согласно протоколу судебного заседания от 20.03.2024;

### **у с т а н о в и л :**

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее - арбитражный суд) 20.02.2023 поступило заявление от Лемец Андрея Анатольевича (далее - заявитель, должник) о признании себя несостоятельным (банкротом) с указанием наличия задолженности перед кредиторами в общей сумме 12909333 руб. 90 коп.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.05.2023 должник признан банкротом, в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Хабарова Светлана Викторовна, являющаяся членом Ассоциации «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 10.06.2023 № 103 (7548).

19.01.2024 в арбитражный суд через информационную систему «Мой арбитр» от должника поступило ходатайство о разрешении разногласий, в котором просит:

- Разрешить разногласия между должником Лемцем А.А., финансовым управляющим Хабаровой С.В., залоговым кредитором ПАО «Банк «Санкт-Петербург» относительно содержания Положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Лемца А.А., являющегося предметом залога ПАО "Банк Санкт-Петербург", в части установления начально продажной цены;

- Внести изменения в Положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже недвижимого имущества Лемца А.А., являющегося предметом залога ПАО "Банк Санкт-Петербург", представленное по делу № А56-14815/2023, в части установления начальной продажной стоимости, установив ее в размере 23498436 руб. отчет об оценке Единого объекта недвижимости (ЕОН) расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, приморское городское поселение, пос.

Мамонтовка № 001-н/24 от 10.01.2024, подготовленного ООО «Аудит Оценка Центр» (ОГРН 1099847044747).

Определением от 25.01.2024 заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

От представителя должника в суд поступило ходатайство о дистанционном участии в судебном заседании посредством веб-конференции с использованием информационной системы «Картотека арбитражных дел» (онлайн-заседание).

С учетом рекомендаций, изложенных в Постановлении Президиума Верховного Суда Российской Федерации, Президиума Совета судей Российской Федерации от 29.04.2020 № 822 «О внесении изменений в постановление Президиума Верховного Суда Российской Федерации, Президиума Совета судей Российской Федерации от 08.04.2020 № 821», суд одобрил ходатайство.

В судебном заседании представитель ПАО «Банк Санкт-Петербург» на заявление должника не возражал, пояснил, что залоговый кредитор согласен с увеличением начальной цены продажи до 23498436 руб., просил суд утвердить данную цену, а также пояснил, что полагает необходимым внести изменения в абзацы 3, 4 пункта 4.1 Положения.

Представитель должника, присоединившись к судебному заседанию посредством системы веб-конференции, не возражал против внесения изменений в абзацы 3, 4 пункта 4.1 Положения.

Остальные участники процесса, извещенные надлежащим образом о месте и времени проведения судебного заседания по рассмотрению заявления, не явились.

Судебное разбирательство проведено в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав пояснения представителей ПАО «Банк Санкт-Петербург» и должника, изучив и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ обстоятельства и материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 32 (пункт 1) Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Закон о банкротстве), статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными названным Федеральным законом.

В соответствии с пунктом 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.

Судом установлено, что вступившим в законную силу определением суда от 29.09.2023 требования ПАО «Банк Санкт-Петербург» в размере 7688462,38 руб., из

которых 7201059,18 руб. – основной долг, 487403,20 руб. - проценты, как обеспеченное залогом следующего имущества должника:

- жилой дом, расположенный по адресу Ленинградская область, Выборгский район, МО Приморское городское поселение, п. Мамонтовка, д. Б/Н, общей площадью 147,60 кв.м.;

- жилой дом, расположенный по адресу Ленинградская область, Выборгский район, МО Приморское городское поселение, п. Мамонтовка, д. Б/Н, общей площадью 58,30 кв.м.;

- земельный участок, расположенный по адресу Ленинградская область, Выборгский район, МО Приморское городское поселение, п. Мамонтовка, площадью 1200,00 кв.м.

Залоговым кредитором ПАО «Банк Санкт-Петербург» начальная цена продажи имущества определена в размере 18200000 руб., что подтверждается представленным в материалы дела отчетом об оценке квартиры № 229/2023/ОиК (исполнитель ООО «Оценка и Консалтинг»).

Должником представлен отчет № 001-н/24 от 10.01.2024 (исполнитель - ООО «Аудит Оценка Центр») об определении рыночной стоимости недвижимого имущества - Домовладение, кадастровый номер земельного участка 47:01:1304002:14, кадастровый номер жилого дома 47:01:1304002:86, кадастровый номер гостевого дома 47:01:1304002:85, расположенное по адресу; Ленинградская область, Выборгский район, МО Приморское городское поселение, п. Мамонтовка, д. б/н, согласно которому рыночная стоимость определена в размере 23498436 руб.

Должник указывает, что занижение стоимости имущества, подлежащего реализации, нарушает его права, так как в настоящее время недвижимое имущество в настоящее время стоит значительно дороже, более того не учтены вложения, произведенные должником в указанную недвижимость.

Пунктом 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

В соответствии со статьей 337 Гражданского кодекса Российской Федерации и с учетом разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", размер требований кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не может превышать сумму задолженности должника по основному обязательству и не может быть свыше оценочной стоимости.

Отчет ООО «Аудит Оценка Центр» № 001-н/24 от 10.01.2024 финансовым управляющим и залоговым кредитором не оспорен.

В соответствии со статьей 2 Закона о банкротстве целью процедуры реализации имущества гражданина - реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к признанному банкротом гражданину в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

В целях удовлетворения требований кредиторов должника осуществляется реализация имущества должника в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 138 Закона о банкротстве из средств, вырученных от реализации предмета залога, семьдесят процентов направляется на погашение требований кредитора по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.

Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в следующем порядке:

двадцать процентов от суммы, вырученной от реализации предмета залога, - для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника для погашения указанных требований; оставшиеся денежные средства - для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Из изложенного следует, что при утверждении Положения о порядке продажи заложенного имущества должника, должны быть учтены интересы всех кредиторов должника, вне зависимости от их статуса.

В пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что 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.

В данном случае, условия о начальной цене продажи имущества, предложенные должником, наиболее соответствуют цели – получению максимальной цены от продажи заложенного имущества.

В связи с указанными обстоятельствами, суд устанавливает начальную цену продажи недвижимого имущества - Домовладение, кадастровый номер земельного участка 47:01:1304002:14, кадастровый номер жилого дома 47:01:1304002:86, кадастровый номер гостевого дома 47:01:1304002:85, расположенное по адресу; Ленинградская область, Выборгский район, МО Приморское городское поселение, п. Мамонтовка, д. б/н, в размере 23498436 руб.

Руководствуясь статьями 18.1, 32, 60, 138, 213.26 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

#### **определил:**

Разрешить разногласия между должником – Лемцем Андреем Анатольевичем, финансовым управляющим Хабаровой Светланы Викторовны и залоговым кредитором - публичное акционерное общество «Банк Санкт-Петербург».

Установить начальную цену продажи недвижимого имущества - Домовладение, кадастровый номер земельного участка 47:01:1304002:14, кадастровый номер жилого дома 47:01:1304002:86, кадастровый номер гостевого дома 47:01:1304002:85, расположенное по адресу; Ленинградская область, Выборгский район, МО Приморское городское поселение, п. Мамонтовка, д. б/н, в размере 23498436 руб.

Снижение начальной цены продажи производится 1 раз в 5 рабочих дней, величина снижения – 5 (пять) % от начальной цены продажи на повторных торгах.

Минимальная цена продажи предмета торгов посредством публичного предложения устанавливается в размере 60 (шестьдесят) % от начальной цены на торгах в форме публичного предложения.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Лобсанова Д.Ю.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 06.03.2023 9:40:00

Кому выдана Лобсанова Дарья Юрьевна