

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25

<http://www.kursk.arbitr.ru>; e-mail: info@kursk.arbitr.ru**Определение**

о разрешении разногласий

г. Курск

19 декабря 2024 года

Дело № А35-6166/2023

Обособленный спор № А35-6166-2/2023

Резолютивная часть определения объявлена 09.12.2024.

Полный текст определения изготовлен 19.12.2024.

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Ефремовой И.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Белецкой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление

финансового управляющего Димуши Дмитрия Николаевича об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника

по делу по заявлению Фатеевой (Сальковой) Софии (Татьяны) Александровны (22.01.1974 года рождения, место рождения: гор. Железногорск, Курская обл., СНИЛС 051-082-576 29, ИНН 463300119386, адрес места регистрации: 307176, Курская область, г. Железногорск, ул. Гайдара, д. 4, кв. 42) о признании ее несостоятельной (банкротом),

при участии в судебном заседании представителей:

финансовый управляющий не явился, извещен надлежащим образом,
должник Фатеева С.А.,

от конкурсных кредиторов: не явились, извещены надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

29.06.2023 Фатеева (Салькова) София (Татьяна) Александровна обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании ее несостоятельным (банкротом).

Определением от 10.07.2023 заявление принято к производству.

Решением Арбитражного суда Курской области от 08.08.2023 (резолютивная часть решения объявлена 01.08.2023) Фатеева (Салькова) София (Татьяна) Александровна признана банкротом, в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Димуша Д.Н.

02.08.2024 финансовый управляющий Димуша Д.Н. обратился в арбитражный суд с ходатайством об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника - земельного участка, площадью 1538 кв. м, кадастровый номер 57:07:0030402:755, расположенного по адресу: Орловская область, Дмитровский район, с/п Долбенкино, с. Долбенкино, с установлением начальной цены продажи в размере 436987,04 руб. (с учетом уточнения).

От должника поступили возражения против предложенной финансовым управляющим начальной цены продажи имущества.

В судебном заседании рассматривались разногласия между финансовым управляющим и должником в отношении порядка продажи имущества должника.

Через канцелярию суда от финансового управляющего поступило ходатайство об уточнении требования в части начальной цены продажи имущества, в соответствии с которым финансовый управляющий просит установить такую цену в размере 402000 руб.

Судом уточнение принято.

В судебном заседании должник ходатайствовала о приобщении к материалам дела доказательств направления отчета о стоимости имущества в адрес кредиторов, поддержала заявленные возражения, полагала предложенную финансовым управляющим цену заниженной, просила утвердить начальную продажную цену земельного участка в размере 667600 руб.

Судом представленные должником документы приобщены к материалам дела.

От кредиторов отзывов, заявлений, ходатайств не поступило.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) суд считает возможным рассмотреть заявленные требования в отсутствии иных не явившихся участников процесса, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Пунктом 1 статьи 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) установлено, что 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.

В течение двух месяцев с даты включения указанных сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о разногласиях относительно утвержденного положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина. По результатам разрешения разногласий арбитражный суд выносит определение об утверждении положения о порядке, об условиях, о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества. Указанное определение может быть обжаловано.

Из материалов дела следует, что по результатам проведения инвентаризации имущества должника в конкурсную массу должника включено следующее имущество,

принадлежащее должнику на праве общей совместной собственности: земельный участок площадью 1538 кв. м, кадастровый номер 57:07:0030402:755, расположенный по адресу: Орловская область, Дмитровский район, с/п Долбенкино.

Финансовым управляющим на 25.07.2024 было назначено проведение собрания кредиторов должника в заочной форме с повесткой дня «Утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции финансового управляющего». Соответствующее сообщение размещено в ЕФРСБ 21.06.2024.

Собрание кредиторов должника не состоялось по причине отсутствия кворума.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Согласно оценке, проведенной финансовым управляющим в соответствии с положениями пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве, рыночная стоимость имущества, включенного в конкурсную массу, - земельного участка площадью 1538 кв. м, кадастровый номер 57:07:0030402:755, расположенного по адресу: Орловская область, Дмитровский район, с/п Долбенкино, с. Долбенкино, была определена финансовым управляющим в размере 118964,30 руб.

Указанная цена и была включена финансовым управляющим в выставленном на собрание кредиторов Положении о продаже имущества в качестве начальной цены продажи.

В ходе рассмотрения настоящего спора финансовый управляющий изменил заявленные требования и просил утвердить начальную цену продажи земельного участка в размере 402000 руб. в соответствии с отчетом № 24-1518/ЗУ об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, выполненным ЧПО Лукьянчиковой Т.Г.

Не согласившись с предложенной финансовым управляющим начальной ценой продажи, должник представила в материалы дела справку ООО «ЭКСО-Орел» № 458.1-24 от 13.11.2024, согласно которой ориентировочная рыночная стоимость земельного участка, площадью 1538 кв. м, кадастровый номер 57:07:0030402:755, расположенного по адресу: Орловская область, Дмитровский район, с/п Долбенкино, с. Долбенкино, составляет 667600 руб.

Как следует из представленной должником справки ООО «ЭКСО-Орел» № 458.1-24 от 13.11.2024 при определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком были учтены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, проанализирован рынок земельных участков, изучено состояние оцениваемого имущества.

Согласно пояснениям должника оценщиком производился осмотр земельного участка. К справке приложены соответствующие фотоизображения.

При этом, из фотоизображений оцениваемого земельного участка и принт-скринов аналогов, использованных при расчетах, усматривается большее сходство между состоянием земельного участника, принадлежащего должнику, и земельными участками, принятыми в качестве аналогов оценщиком ООО «ЭКСО-Орел», чем между оцениваемым земельным

участком и участками, принятыми в качестве аналогов ЧПО Лукьянчиковой Т.Г. (в частности на одном из земельных участков (аналог № 3) имеется большое количество деревьев, что требует несения дополнительных затрат для подготовки участка для его использования по целевому назначению).

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Основной целью банкротства гражданина является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).

При этом, необоснованное занижение продажной цены имущества должника-банкрота приведет к нарушению прав как должника, так и его кредиторов, рассчитывающих на наиболее полное удовлетворение их требований.

Установление низкой начальной цены продажи имущества способно негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества.

Финансовый управляющий в письменных пояснениях указал на отсутствие намерения обратиться в суд с ходатайством о назначении судебной экспертизы по установлению рыночной стоимости спорного имущества. Должник дохода, достаточного для оплаты судебной экспертизы по спору, не имеет (единственный источник дохода должника – денежная выплата по категории «Граждане постоянно проживающие (работающие) на территории зоны проживания с правом на отселение в соответствии» в соответствии Законом РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» в размере 761,04 руб.).

С учетом вышеизложенных обстоятельств, оценив все приведенные участвующими в деле лицами доводы и представленные доказательства, исходя из того, что законный интерес кредиторов должника состоит в получении максимального удовлетворения своих требований за счет конкурсной массы должника, суд полагает возможным установить начальную продажную цену земельного участка в размере, предложенном должником, - 667600 руб.

В то же время, суд отмечает, что определение рыночной цены реализуемого имущества осуществляется на основе рыночных показателей спроса и предложения и максимально точно определяется в ходе открытых торгов при условии отсутствия препятствий участию в них всех заинтересованных лиц.

В остальной части разногласий в отношении представленного финансовым управляющим Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника не поступило.

Таким образом, оценив в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ все представленные в материалы дела доказательства в совокупности, суд считает возможным утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, с установлением начальной цены продажи имущества в размере 667600,00 руб.

Руководствуясь статьями 32, 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия между финансовым управляющим Димушей Дмитрием Николаевичем и должником - Фатеевой (Сальковой) Софией (Татьяной) Александровной.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника - Фатеевой (Сальковой) Софии (Татьяны) Александровны.

Установить начальную цену продажи имущества должника - земельного участка площадью 1538 кв. м, кадастровый номер 57:07:0030402:755, расположенного по адресу: Орловская область, Дмитровский район, с/п Долбенкинское, с. Долбенкино, в размере 667600,00 руб.

Определение может быть обжаловано в течение месяца со дня вынесения в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Курской области.

Судья

И.Ю. Ефремова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 20.08.2024 8:36:14
Кому выдана Ефремова Ирина Юрьевна