



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
Дело № А43-10014/2016

г. Нижний Новгород

05 июня 2017 года

Резолютивная часть определения объявлена 30.05.2017

Полный текст определения изготовлен 05.06.2017

Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи Шкода Наталья Евгеньевны (шифр дела 49-44), при ведение протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Макаровой Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего гражданина Азева Алексея Николаевича (г. Нижний Новгород; ИНН 526208882542) Лохнина Максима Евгеньевича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника,

при участии:

- финансовый управляющий – Лохнин М.Е. (паспорт),
- должник – Харитонов А.В. по доверенности от 22.08.2016,
- АКБ «ФОРА-БАНК» - Однолетков С.Н. по доверенности от 07.07.2016 №357,

установил:

финансовый управляющий Азева Алексея Николаевича Лохнин Максим Евгеньевич обратился в Арбитражный суд Нижегородской области с заявлением об утверждении Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника (далее- Положение): имущество должника, являющегося предметом залога по договору залога имущества от 29.05.2014 №05/2014ЗИ-НН (Лот№1) в размере 4 000 000 рублей:

№ лота	Наименование имущества	Начальная цена, руб.
1	½ доли в праве общей долевой собственности на отдельно стоящее здание (малярный цех) (нежилое), площадь: 627,60 кв.м., этажность 2. Адрес: г.Н.Новгород, ул. Правдинская, д. 27 (литера У). Условный номер 52:18:050000:0000:05965:У	3 600 000 (три миллиона шестьсот тысяч) рублей
	½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-производственное здание с прилегающей территорией, общая площадь 726 кв.м. Адрес: Нижегородская область, г.Н.Новгород, Ленинский район, ул. Правдинская, 27 (литер У). Кадастровый номер 52:18:0050041:34	400 000 (четыреста тысяч) рублей
Итого:		4 000 000 (четыре миллиона) рублей

В обоснование ссылается на ст.ст. 60, 138, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 года (далее – Закона о банкротстве).

Финансовый управляющий в судебном заседании требования поддержал в полном объеме.

Представитель залогового кредитора (Банк) возражал против утверждения Положения в редакции финансового управляющего, выражая несогласие с начальной ценой продажи залогового имущества. Просил утвердить Положение в редакции, представленной Банком. Остальные положения продажи вышеуказанного имущества Банком не оспариваются.

Представитель должника поддержал требования финансового управляющего.

Заслушав доводы и возражения лиц, участвующих в деле, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности, суд пришел к следующему.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 29.05.2016 Азев Алексей Николаевич признан несостоятельным (банкротом). В отношении имущества должника открыта процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Лохнин Максим Евгеньевич.

Согласно статье 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее - Закон 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.

Финансовым управляющим в ходе процедуры реализации имущества гражданина сформирована конкурсная масса, в состав которой вошли:

- ½ доли в праве общей долевой собственности на отдельно стоящее здание (малярный цех) (нежилое), площадь: 627,60 кв.м., этажность 2. Адрес: г.Н.Новгород, ул. Правдинская, д. 27 (литера У). Условный номер 52:18:050000:0000:05965:У;

- ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-производственное здание с прилегающей территорией, общая площадь 726 кв.м. Адрес: Нижегородская область, г.Н.Новгород, Ленинский район, ул. Правдинская, 27 (литер У). Кадастровый номер 52:18:0050041:34, находящиеся в залоге у кредитора АКБ «ФОРА-БАНК».

Согласно статье 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. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленных статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно статье 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Письмом №127/17 от 04.04.2017 финансовый управляющий должника обратился к залоговому кредитору – Банку, с заявлением об определении и предоставлении финансовому управляющему порядка и условий продажи залогового имущества.

Не получив утвержденного залоговым кредитором Положения о продаже залогового имущества, финансовый управляющий самостоятельно разработал Положение и обратился в арбитражный суд в порядке ст. 60 Закона о банкротстве с заявлением об утверждении настоящего Положения.

В ходе проведения процедуры реализации имущества гражданина финансовым управляющим проведена опись и оценка вышеуказанного имущества согласно отчету об оценке от 03.04.2017 №16575.

Оценив текст представленного Положения, арбитражный суд находит его соответствующим требованиям законодательства о банкротстве в полном объеме.

Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника разработаны в соответствии с требованиями статьей 110, 139 Закона о банкротстве.

Возражения Банка судом не принимаются в силу следующего.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценка Банком представлена на дату 23.05.2016 (заключение эксперта №01-16 от 23.05.2016 по гражданскому делу №2-4022/2015).

Таким образом, предложенная Банком рыночная цена залогового имущества не может быть принята судом (более шести месяцев с даты составления отчета).

Утверждая Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества гражданина, арбитражный суд одновременно устанавливает начальную цену продажи имущества:

- ½ доли в праве общей долевой собственности на отдельно стоящее здание (малярный цех) (нежилое), площадь: 627,60 кв.м., этажность 2. Адрес: г.Н.Новгород, ул. Правдинская, д. 27 (литера У). Условный номер 52:18:050000:0000:05965:У – 3 600 000 рублей;

- ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-производственное здание с прилегающей территорией, общая площадь 726 кв.м. Адрес: Нижегородская область, г.Н.Новгород, Ленинский район, ул. Правдинская, 27 (литер У). Кадастровый номер 52:18:0050041:34 – 400 000 рублей.

Итого: 4 000 000 рублей.

При таких обстоятельствах, заявление финансового управляющего Азева Алексея Николаевича Лохнина Максима Евгеньевича предъявлено в арбитражный суд законно, обоснованно и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление Лохнина Максима Евгеньевича - финансового управляющего Азева Алексея Николаевича удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Азева Алексея Николаевича, находящегося в залоге у акционерного коммерческого банка "Фора-Банк", в редакции, представленной финансовым управляющим.

Утвердить начальную цену реализации имущества должника, являющегося предметом залога по договору залога имущества от 29.05.2014 № 05/2014ЗИ-НН

Определение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его принятия.

Судья

