



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

#### об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина

г. Екатеринбург

15 июня 2021 года

Дело №А60-9255/2019

Резолютивная часть определения объявлена 08.06.2021.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Д.Н. Морозова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ю.В. Мартынцевой, рассмотрел в судебном заседании с использованием системы веб-конференции информационной системы «Картотека арбитражных дел» (онлайн-заседания) ходатайство финансового управляющего Устимовой Юлии Булатовны об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества,

в рамках дела о признании Язевой Светланы Валерьевны банкротом, при участии в судебном заседании:

от должника – Тарасов И.Н., представитель по доверенности от 07.06.2021,

от ООО «УМ-Банк» в лице ликвидатора АСВ - Новикова А.А., представитель по доверенности от 07.06.2021 (онлайн).

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в том числе публично - путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Свердловской области.

ПАО «Сбербанк» в лице Уральского банка обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании Язевой Светланы Валерьевны банкротом в связи с наличием у должника неисполненных перед заявителем обязательств в сумме 169534293 руб. 62 коп.

Определением суда от 25.02.2019 назначено судебное заседание для проверки обоснованности заявления на 20.03.2019.

Определением суда от 29.04.2019 года заявление ПАО «Сбербанк» в отношении Язевой Светланы Валерьевны введена процедура реструктуризации долгов гражданина.

Решением суда от 30.07.2019 Язева Светлана Валерьевна (19.02.1974 г.р., ИНН 666101040492, СНИЛС 017-454-770 56, зарегистрирована: 624030, Свердловская обл., Белоярский р-н, п. Рассоха, пр. Ивановский, 9) признана

банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утверждена Устимова Юлия Булатовна, член Ассоциации СОАУ «Меркурий».

Соответствующие сведения опубликованы арбитражным управляющим в газете «Коммерсантъ» №147 от 17.08.2019, стр. 123.

Определением суда от 27.01.2020 судебное разбирательство отложено на 17.02.2020.

На основании определения заместителя председателя суда от 14.02.2020 произведена замена судьи С.П. Воронина для рассмотрения дела №А60-9255/2019 путем определения состава суда с использованием автоматизированной информационной системы распределения дел на судью Д.Н. Морозова.

Определениями суда срок реализации имущества Язевой Светланы Валерьевны продлен до 17.08.2021.

В арбитражный суд 26.04.2021 поступило ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника – нежилого здания, кадастровый номер 66:06:0601001:580.

Определением суда от 01.05.2021 рассмотрение ходатайства назначено в судебном заседании 08.06.2021.

ООО «УМ-Банк» в арбитражный суд 03.06.2021 представлены письменные пояснения в порядке ст. 81 АПК РФ с возражениями.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд

### **УСТАНОВИЛ:**

Согласно п. 4 ст. 20.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закона о банкротстве) при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

В соответствии с п. 1 ст. 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, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального 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.

Начальная цена лота № 1 (нежилое здание, кадастровый номер: 66:06:0601001:580, расположенное по адресу: Свердловская обл., Белоярский р-н, п. Рассоха, проезд Северный, д. 1, площадью 78 кв.м.) определена финансовым управляющим на основании решения от 23.04.2021 об оценке принадлежащего должнику нежилого здания в размере 668 042 руб.

Конкурсный кредитор ООО «УМ-Банк» указывает на то, что кадастровая стоимость данного помещения составляет 958 207 руб., считает, что установление начальной цены продажи нежилого здания, равной кадастровой стоимости, обеспечит возможность получения максимальной выгоды от его продажи и, соответственно, большее пополнение конкурсной массы должника.

Кроме того, конкурсный кредитор ООО «УМ-Банк» ссылается на то, что в предложенном проекте Положения не предусмотрено место проведения электронных торгов (торговая площадка). Конкурсный кредитор «УМ-Банк» (ООО) считает целесообразным провести электронные торги по продаже имущества в электронной форме в соответствии с положениями приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 на электронной площадке Российский аукционный дом, размещенной на сайте <http://lot-online.ru> в сети Интернет, оператором которой является акционерное общество «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В).

В обоснование позиции указывает на следующее.

АО «РАД» является профессиональным участником торгов, осуществляющим свою деятельность с 2009 года. АО «РАД» имеет высокие показатели в количестве выставляемого на торги имущества (более 20 тыс. лотов в год); сумме, получаемой от реализации имущества (40 млрд. в год); количестве реализованных лотов от общего количества выставленных на продажу лотов; средней цене продажи лота, которая составляет 35% от начальной цены торгов; среднем сроке экспозиции (от 6 до 10 мес.). АО «РАД» является аккредитованной организацией как при ассоциации «СРО АУ «Меркурий», в котором состоит финансовый управляющий Устимова Ю.Б., так и при государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

Разногласия по представленному положению о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Язевой Светланы Валерьевны, за исключением начальной продажной цены имущества и места проведения электронных торгов (торговая площадка), отсутствуют.

При разрешении разногласий между конкурсным кредитором и должником по вопросу о начальной цене продажи недвижимого имущества суд исходит из следующего.



Общеизвестно, что при проведении оценки существует вероятность в расхождении установления стоимости объектов (предмета) оценки, связанной со статистической достоверностью, вместе с тем установление более высокой либо более низкой начальной цены само по себе не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества; действительная (реальная) продажная цена объекта может быть определена только в результате выставления его на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на это имущество.

Поскольку основной задачей процедуры реализации имущества гражданина является максимально возможное удовлетворение требований кредиторов, арбитражный суд считает возможным согласиться с предложенной ООО «УМ-Банк» начальной ценой продажи нежилого здания, кадастровый номер 66:06:0601001:580 в размере 958 207 руб. Представленные финансовым управляющим в качестве объектов-аналогов здания гаражей расположены не в коттеджных поселках и в иных населенных пунктах, в связи с чем выведенная на основе их сопоставления со спорным объектом средняя цена не может быть признана достоверной. Ходатайство о назначении судебной экспертизы с целью определения рыночной стоимости имущества от сторон не поступало.

При таких обстоятельствах арбитражный суд считает возможным взять за основу при определении начальной ценой продажи кадастровую стоимость здания по состоянию на 01.01.2019 - 958 207 руб. Из материалов дела с очевидностью не усматривается возникновение негативных последствий, в том числе в виде ограничения доступа потенциальных участников к торгам, избыточных трат на проведение торгов, при установлении указанной начальной цены продажи земельного участка.

Поскольку лица, участвующие в деле, возражений относительно проведения электронных торгов по продаже имущества в электронной форме на электронной площадке Российский аукционный дом, оператором которой является акционерное общество «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413), не заявили, арбитражный суд полагает возможным внести указанные дополнения в Положение.

Таким образом, арбитражный суд находит ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника обоснованным и подлежащим удовлетворению с установлением начальной цены продажи в размере в размере 958 207 руб. и дополнения п. 2 Положения указанием на электронную площадку АО «Российский аукционный дом».

Руководствуясь ст. 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд



**ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Утвердить положение № 3 о порядке, сроках и условиях реализации имущества Язевой Светланы Валерьевны в редакции, представленной финансовым управляющим в суд 26.04.2021, за исключением определения начальной цены продажи в размере 958 207 руб. и дополнения пункта 2 Положения указанием на электронную площадку «Российский аукционный дом».

2. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, вынесший определение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

**Судья****Д.Н. Морозов**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 27.01.2021 10:12:46  
Кому выдана Морозов Дмитрий Николаевич



16020004103544