

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

450057, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, 63а, тел. (347) 272-13-89,
факс (347) 272-27-40, сервис для подачи документов в электронном виде: <http://my.arbitr.ru>
сайт <http://ufa.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Уфа

30 ноября 2021 года

Дело №А07-16441/2020

Резолютивная часть определения объявлена 19 ноября 2021 г.
Определение изготовлено в полном объеме 30 ноября 2021 г.

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Гавриковой Р. А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Хабибуллиной Р.Н., рассмотрев заявление

Христофоровой Арины Анатольевны
о разрешении разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и должником по вопросам начальной продажной цены залогового имущества – жилой дом 72,1 кв.м, кадастровый номер 02:26:151004:465,
Третье лицо - Семенов Григорий Владимирович

при участии:

финансовый управляющий – Штанько А.А., паспорт,
третье лицо – Семенов Г.В., паспорт

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 07.09.2020 Христофорова А.А. признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Штанько Александр Алексеевич.

Сведения о введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина и о порядке предъявления кредиторами своих требований опубликованы в газете "Коммерсантъ" от 19.09.2020 №171 (6892).

На рассмотрение Арбитражного суда Республики Башкортостан передано заявление Христофоровой Арины Анатольевны о разрешении разногласии между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и должником по вопросам начальной продажной цены залоговому имуществу – жилой дом 72,1 кв.м, кадастровый номер 02:26:151004:465.

Определением от 15.10.2021 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора - привлечен Семенов Григорий Владимирович (450099, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. М. Жукова, д. 3/2, кв. 34).

В материалы дела поступил отзыв третьего лица, возражений не имеет.

Изучив материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к следующему выводу.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражными судами по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 213.1](#) Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, регулируются [параграфами 1.1 и 4 главы X](#) Закона, а при отсутствии специальных правил, регламентирующих особенности банкротства этой категории должников - [главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI](#) Закона.

В силу [пункта 1 статьи 213.25](#) Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения 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 [пункта 3 настоящей статьи](#). В силу [пункта 2 статьи 213.25](#) Закона о банкротстве по мотивированному ходатайству гражданина и иных лиц, участвующих в деле о банкротстве гражданина, арбитражный суд вправе исключить из конкурсной массы имущество гражданина, на которое в соответствии с федеральным законом может быть обращено взыскание по исполнительным документам и доход от реализации которого существенно не повлияет на удовлетворение требований кредиторов. Общая стоимость имущества гражданина, которое исключается из конкурсной массы в соответствии с положениями настоящего [пункта](#), не может превышать десять тысяч рублей.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 138](#) 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, и с учетом положений настоящей статьи.

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. Указанные сведения подлежат

включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или **лицами**, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, 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, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

17.08.2021г. финансовый управляющий опубликовал на сайте ЕФРСБ сообщение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога (сообщение № 7175267).

Согласно положению, приложенному к данному сообщению, начальная цена залогового имущества - жилой дом 72,1 кв.м, кадастровый номер: 02:26:151004:465, земельный участок 1516, кадастровый номер: 02:26:151004:415, адрес: Республика Башкортостан, Иглинский район, с. Тавтиманово, ул. Лесная, д. 47, определена в размере 1 300 000 (Один миллион триста тысяч) руб.

При этом должник с данной начальной продажной ценой не согласен в виду следующего:

Согласно отчету № 162-21 об оценке рыночной стоимости от 24.08.2021, рыночная стоимость жилого дома 72,1 кв.м, кадастровый номер: 02:26:151004:465, земельного участка 1516, кадастровый номер: 02:26:151004:415, адрес: Республика Башкортостан, Иглинский район, с. Тавтиманово, ул. Лесная, д. 47 составляет 2 122 000 (Два миллиона сто двадцать две тысячи) руб.

Исходя из вышесказанного, между должником и конкурсным кредитором имеются разногласия о порядке продаже имущества должника.

Порядок утверждения предложения о продаже имущества должника установлен в [п. 1.1 ст. 139](#) Закона о банкротстве.

Согласно п. 4 ст. 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.

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.

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.

На основании [пункта 1 статьи 130](#) Закона о банкротстве арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных данным [законом](#), либо по требованию кредитора.

Основным разногласием между кредиторами и конкурсным управляющим при согласовании порядка и условий продажи вышеуказанного имущества явилось определение начальной продажной цены подлежащего реализации имущества.

Действующим законодательством не предусмотрен обязательный порядок проведения оценки подлежащего реализации имущества должника, поскольку в [пункте 2 статьи 129](#) Закона о банкротстве закреплена обязанность конкурсного управляющего привлечь оценщика для оценки имущества должника только в прямо предусмотренных названным [Законом](#) случаях.

Исходя из [пунктов 3 и 4 статьи 130](#) Закона о банкротстве, [статьи 12](#) Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика по рыночной цене имущества является лишь необходимой предпосылкой к определению собранием кредиторов продажной цены имущества на торгах.

В ходе рассмотрения настоящего обособленного спора судом установлено, что рыночная стоимость спорного имущество, согласно отчету № 162-21 об оценке рыночной стоимости от 24.08.2021, составляет 2 122 000 руб.

Расчёты произведены в соответствии с законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ и федеральными стандартами.

Возражений относительно удовлетворений заявления в материалы дела не поступило.

Таким образом, суд приходит к выводу, что заявление Христофоровой Арины Анатольевны о разрешении разногласии между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и должником по вопросам начальной продажной цены залогового имущества – жилой дом 72,1 кв.м, кадастровый номер 02:26:151004:465 подлежит удовлетворению.

Принимая во внимание отсутствие иных разногласий в части утверждения Положения, руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

заявление Христофоровой Арины Анатольевны о разрешении разногласий удовлетворить.

Определить начальную продажную цену залогового имущества - жилой дом 72,1 кв.м, кадастровый номер: 02:26:151004:465, земельный участок 1516, кадастровый номер: 02:26:151004:415, адрес: Республика Башкортостан, Иглинский район, с. Тавтиманово, ул. Лесная, д. 47 в размере 2 122 000 (Два миллиона сто двадцать две тысячи) руб.

Определение может быть обжаловано в порядке пункта 3 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru>.

Судья

Р.А. Гаврикова