

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва  
21 сентября 2022 г.

Дело № А40-146674/17-179-205 Ф

Резолютивная часть определения объявлена 14 сентября 2022 г.  
Определение в полном объеме изготовлено 21 сентября 2022 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
судьи Коршунова П.Н.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Селезнёвой А.Р.,  
рассмотрев в судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) гражданина-должника Васильева Владимира Викторовича (ИНН 770402535592, СНИЛС 001-694-317-21),  
с участием: представитель Карманова А.В. – Шкляев О.Е. (паспорт, доверенность № 77 АГ 8838171 от 06.12.2021), представители должника – Алексеев И.А. (удостоверение, доверенность № 77 АГ 9417324 от 11.03.2022 г.) и Тарасов А.В. (паспорт, доверенность № 77 АД 0840129 от 05.07.2022 г.),

**У С Т А Н О В И Л:**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.09.2018 г. в отношении гражданина-должника Васильева Владимира Викторовича (ИНН 770402535592, СНИЛС 001-694-317-21) введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим должника утвержден Кудешкин В.В.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликовано в газете «Коммерсантъ» №183 от 06.10.2018 г.

В настоящем судебном заседании подлежали рассмотрению заявление кредитора Карманова А.В. и финансового управляющего гражданина-должника Васильева В.В. – Кудешкина В.В. о внесении изменений в утвержденное положение о порядке, об условиях и сроках продажи имущества гражданина-должника Васильева В.В., в части включения в него помещения жилого (квартиры), площадью 148,9 кв.м., расположенного по адресу: Москва, р-н Арбат, пер. Плотников, д. 20/21, кв. 20, кадастровый номер 77:01:0001058:2040, и об определении первоначальной стоимости имущества в размере 48 778 433,91 руб.

Финансовый управляющий в заседание не явился, извещен, дело рассматривалось в порядке ст. ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Представитель должника ходатайствовал об отложении судебного заседания. Представитель кредитора возражал против отложения судебного заседания.

В удовлетворении заявленного ходатайства об отложении судебного заседания суд отказывает, поскольку считает возможным рассмотреть спор по существу с учетом представленных доказательств, основания, предусмотренные ст. 158 АПК РФ отсутствуют.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

В силу статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве, Закон) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу положений пункта 1 статьи 213.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI названного закона.

Согласно статье 214.1 Закона о банкротстве к отношениям, связанным с банкротством индивидуальных предпринимателей, применяются правила, установленные параграфами 1.1, 4 главы X настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

В течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в 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 Закона (пункт 1 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 (пункт 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Таким образом, проведение оценки имущества гражданина-должника отнесено специальными нормами законодательства о банкротстве граждан к компетенции финансового управляющего.

Согласно пункту 6 статьи 213.26 Закона о банкротстве о проведении описи, оценки и реализации имущества гражданина финансовый управляющий обязан информировать гражданина, конкурсных кредиторов и уполномоченный орган по их запросам, а также отчитываться перед собранием кредиторов. В случае выявления нарушений гражданин, конкурсный кредитор или уполномоченный орган вправе оспорить действия финансового управляющего в арбитражном суде.

В соответствии с частью 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже.

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей 139 Закона о банкротстве.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение (абзац 2 пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 04.10.2021 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2021 г., из конкурсной массы гражданина-должника Васильева В.В. исключено

помещение жилое (квартира), площадью 148,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Арбат, пер. Плотников, д. 20/21, кв. 20. Утверждено положение о порядке, об условиях и сроках продажи имущества гражданина-должника Васильева В.В. в редакции финансового управляющего Кудешкина В.В.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.02.2022 г. определение Арбитражного суда города Москвы от 04.10.2021 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2021 г. отменены в части исключения из конкурсной массы гражданина-должника Васильева В.В. помещения жилого (квартира), площадью 148,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Арбат, пер. Плотников, д. 20/21, кв. 20, , в остальной части определение Арбитражного суда города Москвы от 04.10.2021 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2021 г. оставлены без изменения. Обособленный спор в отмененной части направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Гражданину-должнику Васильеву В.В. принадлежит два жилых помещения, расположенных на расстоянии 2,7 км друг от друга:

1) Квартира, общей площадью 148,9 кв.м, из которой жилая площадь 102,8 кв.м, расположенная по адресу: Москва, р-н Арбат, пер. Плотников, д. 20/21, кв. 20, кадастровый номер: 77:01:0001058:2040, кадастровой стоимостью 48 778 433,91 рублей.

2) Квартира, общей площадью 56,8 кв. м, из которой жилая площадь 31,9 кв.м, расположенная по адресу: Москва, р-н Пресненский, проезд Шмитовский, д. 17, кв. 54, кадастровый номер: 77:01:0004035:3032, кадастровой стоимостью 10 367 867,58 рублей.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 14.07.2022 г. единственным жильем, пригодным для проживания гражданина-должника Васильева В.В. признано помещение жилое (квартира), общей площадью 56,8 кв.м, расположенная по адресу: Москва, р-н Пресненский, проезд Шмитовский, д. 17, кв. 54, кадастровый номер: 77:01:0004035:3032. Указанное имущество исключено из конкурсной массы гражданина-должника Васильева В.В.

Также определением Арбитражного суда города Москвы от 14.07.2022 г. в отдельное производство выделены ходатайства кредитора Карманова А.В. и финансового управляющего гражданина-должника Васильева В.В. – Кудешкина В.В. о внесении изменений в утвержденное положение о порядке, об условиях и сроках продажи имущества гражданина-должника Васильева В.В., в части включения в него помещения жилого (квартиры), площадью 148,9 кв.м., расположенное по адресу: Москва, р-н Арбат, пер. Плотников, д. 20/21, кв. 20, кадастровый номер 77:01:0001058:2040, определить первоначальную стоимость имущества в размере 48 778 433,91 руб.

С целью определения начальной стоимости реализуемого имущества финансовым управляющим представлен отчет об оценке рыночной стоимости квартиры, на основании которого управляющим определена стоимость в размере 65 668 000 руб.

Вместе с тем, в соответствии с положениями статьи 139 Закона о банкротстве порядок продажи имущества должника должен быть направлен на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В силу статьи 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 АПК РФ) и оцениваются наряду с другими доказательствами.

Суд критически относится к приложенному отчету №3108-1/220 от 31.0.2022 г., поскольку эксперт не был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, предусмотренной ст. 307 УК РФ.

По имеющимся в сети Интернет сведениям, рыночная стоимость квадратного метра в г. Москве районе Арбат оценивается в 750 000 руб.

Судом отмечено, что порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Принятие окончательного решения об установлении начальной цены продажи имущества должника в силу положений Закона о банкротстве относится к компетенции суда (пункт 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

При этом установление начальной продажной цены арбитражным судом обеспечивает условия для торгов и только в ходе самих торгов может быть выявлена фактическая стоимость имущества в зависимости от существующего на рынке спроса. Если предлагаемое имущество представляет интерес для потенциальных приобретателей, максимальная цена на торгах будет достигнута.

Кроме того, предложенная финансовым управляющим начальная цена продажи имущества способна негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ покупателей к торгам.

В свою очередь, установление начальной цены продажи имущества, более высокой по сравнению с ценой, содержащейся в отчете финансового управляющего, способствует в данном случае получению большей выгоды при продаже данного имущества на торгах.

Следовательно, установление начальной цены продажи выше определенной в отчете финансового управляющего, само по себе является направленным на защиту прав кредиторов и должника.

Таким образом, оценив и исследовав в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ имеющиеся в материалах дела доказательства, изучив изменения в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества, представленное финансовым управляющим, суд пришел к выводу об утверждении начальной стоимости имущества - квартира, общей площадью 148,9 кв.м, из которой жилая площадь 102,8 кв.м, расположенная по адресу: Москва, р-н Арбат, пер. Плотников, д. 20/21, кв. 20, кадастровый номер: 77:01:0001058:2040, в размере 111 675 000 руб. (750 000 руб. x 148,9 кв.м.).

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 32, 60, 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 176, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Отказать в удовлетворении ходатайства должника об отложении судебного заседания.

Внести изменение в положение о порядке, об условиях и сроках продажи имущества гражданина-должника Васильева Владимира Викторовича (ИНН 770402535592, СНИЛС 001-694-317-21), утвержденное определением Арбитражного суда города Москва от 04.10.2021 г. и включить в него в целях реализации имущество гражданина-банкрота: Лот №1: квартира из 4 комнат, назначение: жилое, общая площадь 148,9 кв.м, этаж 5, расположенная по адресу: Москва, Плотников переулок, дом 20/21, квартира 20, кадастровый номер: 77:01:0001058:2040

Установить первоначальную стоимость имущества - квартира, общей площадью 148,9 кв.м, расположенная по адресу: Москва, р-н Арбат, пер. Плотников, д. 20/21, кв. 20, кадастровый номер: 77:01:0001058:2040, в размере 111 675 000 руб.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.