



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ  
ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 420-799  
E-mail: info@arhangelsk.arbitr.ru, http://arhangelsk.arbitr.ru

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

### об утверждении положения о продаже имущества должника

г. Архангельск

Дело № А05-5771/2021

28 апреля 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 25 апреля 2023 года

Определение суда в полном объеме изготовлено 28 апреля 2023 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Липониной М.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Макогоновой Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего Кирилук Валентины Николаевны

об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника,

с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Администрацию городского округа «Город Архангельск» (ОГРН: 1022900509521, ИНН: 2901065991, адрес: 163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5), поданное в дело о признании несостоятельным (банкротом) Смирнова Олега Германовича (03.10.1958 г.р., уроженца п. Чебсара Чебсарского р-на Вологодской области, ИНН 292600384531, место жительства: 163046, г. Архангельск, Архангельская область), при участии в судебном заседании: финансового управляющего Кирилук В.Н., представителя должника Путилина Д.А. (доверенность от 17.12.2021),

установил:

определением Арбитражного суда Архангельской области от 31.05.2021 принято к производству заявление Немчени Владимира Леонидовича о признании несостоятельным (банкротом) Смирнова Олега Германовича (далее - должник), возбуждено производство по делу о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 18.10.2021 (резолютивная часть от 13.10.2021) должник признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Кирилук Валентина Николаевна.

В Арбитражный суд Архангельской области 23.09.2022 поступило ходатайство финансового управляющего Кирилук Валентины Николаевны (далее – финансовый управляющий) об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника:

- помещение нежилое, площадью 20.1 кв.м., имеющее кадастровый номер 29:22:023101:428, расположенное по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, просп. Никольский, д. 15, гаражный бокс 29;

- объект незавершенного строительства, имеющий кадастровый номер 29:22:000000:4034, площадь застройки 124 кв.м., адрес: город Архангельск, ул. К. Либкнехта;

- право аренды земельного участка площадью 1019 кв.м., с кадастровым номером

29:22:050512:46, расположенного по адресу: город Архангельск, ул. К. Либкнехта.

Определением суда от 02.11.2022 выделено в отдельное производство требование финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации объекта незавершенного строительства и права аренды земельного участка.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина 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.

В материалы настоящего дела 26.10.2022 финансовый управляющий представил положение о продаже недвижимого имущества. Начальная продажная цена объекта незавершенного строительства и права аренды земельного участка определена 840 136 руб. При этом цена объекта незавершенного строительства определена по кадастровой стоимости (450 136 руб. 57 коп.), цена права аренды определена на основе заключения №019 от 05.08.2022, подготовленного ООО «Финтраст» (390 000 руб.).

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу, 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.

Возражая против утверждения положения в части цены, должник указывал, что в апреле 2021 года по его заказу ООО «Экспертиза собственности» подготовлен отчет об оценке №027-ПО-2021, согласно которому рыночная цена права аренды земельного участка определена в размере 13 368 000 руб.

В целях определения рыночной стоимости имущества в настоящее время определением от 12.01.2023 назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью Экспертное агентство «Формула оценки» Молодцовой Валентине Николаевне.

30.03.2023 в материалы дела поступило заключение эксперта, в котором эксперт указал на невозможность определения стоимости объекта незавершенного строительства, рыночная цена права аренды определена 5 038 555 руб.

Возражая против выводов эксперта финансовый управляющий указывает, что определенная экспертом рыночная цена права аренды дороже кадастровой стоимости земельного участка. Также управляющий указывает, что неопределенность со сроком аренды (в настоящее время договор аренды считается действующим на неопределенный срок), а также незначительный процент выполнения работ по объекту незавершенного строительства (0,2%) не учтены экспертом при определении цены права аренды, хотя оказывают существенное влияние на формирование цены.

Экспертом представлены пояснения на возражения финансового управляющего, в которых она указала, что поскольку кадастровая оценка земельных участков осуществляется с применением методов массовой оценки, расхождение кадастровой и рыночной стоимости является возможным. Также эксперт указала, что на дату оценки право аренды является действующим, объект незавершенного строительства зарегистрирован в Росреестре, сведений об оспаривании права собственности не имеется. Эксперт не вправе учитывать при оценке обстоятельства, наступление которых носит вероятный характер. Также эксперт представила подробные пояснения о причинах отказа от использования доходного подхода к оценке права аренды (стр. 30-31 заключения).

Ходатайств о назначении дополнительной или повторной экспертизы лицами, участвующими в деле, не заявлено. Оснований для назначения такой экспертизы по своей инициативе суд не усматривает.

Суд, исследовав отчет эксперта, дополнительные пояснения, данные экспертом в судебном заседании, полагает, что заключение эксперта является достоверным доказательством, которое может быть положено в основу определения цены продажи спорного имущества.

Суд также отмечает, что отказ эксперта от использования доходного подхода при оценке права аренды земельного участка в настоящее время является обоснованным, При этом заключение, представленное финансовым управляющим, сделано с использованием исключительно доходного подхода к оценке.

С учетом изложенного, суд утверждает начальную цену продажи имущества в размере 5 490 000 руб. (5 038 555 + 450 136,57 с округлением в целях упрощения определения шага аукциона и иных параметров, определяемых в процентом отношении от начальной цены).

Возражений по условиям продажи имущества должником, иными лицами, участвующими в деле, не представлено. Условия продажи соответствуют требованиям Закона о банкротстве.

Вместе с тем, поскольку в положении, представленном суду 26.10.2022, имеется второй лот, положение о продаже которого уже утверждено судом определением от 09.11.2022, суд исключает указанный лот из утверждаемого положения.

Также, учитывая высокую цену отсечения на торгах в форме публичного предложения, суд считает необходимым дополнить пункт 14 положения указанием на необходимость представления на утверждение суда нового положения о порядке продажи, если имущество не будет продано по цене отсечения.

Арбитражный суд Архангельской области, руководствуясь статьями 184, 185, 223, 224 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Установить начальную продажную цену имущества должника Смирнова Олега Германовича:

- объект незавершенного строительства жилого дома, кадастровый номер 29:22:000000:4034, площадь застройки 124 кв.м, степень готовности объекта 0,2%, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050512:46 площадью 1019 кв.м., и право аренды указанного земельного участка – 5 490 000 руб.

Утвердить положение о порядке, условиях и о сроках реализации имущества в редакции, представленной финансовым управляющим 26.10.2022, за исключением следующих положений:

В пункте 2 положения лот №1 исключить, начальную цену лота №2 указать в размере 5 490 000 руб.

Пункт 14 положения дополнить следующим абзацем: «Если имущество не будет продано по цене отсечения, финансовый управляющий представляет на утверждение суда новое положение о порядке продажи.»

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области.

Судья

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 09.03.2023 6:36:00  
Кому выдана Липонина Мария Владимировна

М.В. Липонина