



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН  
Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Гоголя, 18

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Уфа  
25 октября 2023 года

Дело № А07-30316/2022

Резолютивная часть определения объявлена 02 октября 2023 года  
определение в полном объеме изготовлено 25 октября 2023 года

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Курбангалиева Р.Р., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Юсуповой Э.Р., рассмотрев заявление Валиуллиной Гузель Каримовны о разрешении разногласий,

при участии в судебном заседании:  
от ПАО Банк ВТБ: Романова Е.И., доверенность от 22.06.2022, паспорт;

УСТАНОВИЛ:

В производстве Арбитражного суда Республики Башкортостан находится дело о банкротстве Валиуллиной Гузель Каримовны.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 01.12.2022 Валиулина Гузель Каримовна признана банкротом, в отношении неё введена процедура реализации имущества гражданина сроком на 6 месяцев. Финансовым управляющим утверждена Ханнанова Юлия Александровна.

На рассмотрение Арбитражного суда Республики Башкортостан поступило заявление Валиуллиной Гузель Каримовны о разрешении разногласий.

Заявления финансового управляющего объединены в одно производство для

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно п. 1 ст. 60 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях,

предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

21.06.2023 должником получен Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога. Порядок определяет процедуру организации продажи недвижимого заложенного имущества: квартира, расположенная по адресу: РБ, г. Уфа, Орджоникидзевский район, б-р Славы, д. 17, кв. 19, кадастровый номер 02:55:020213:2192, общая площадь 45,4 кв. м., принадлежащее на праве собственности должнику, в отношении которого решением Арбитражного суда Республики Башкортостан по делу №А07-30316/2022 от 01.12.2022 года введена процедура реализации имущества.

Сторонами являются должник Валиуллина Гузель Каримовна, залоговый кредитор ПАО ВТБ Банк, организатор торгов в лице финансового управляющего Ханнанова Юлия Александровна.

Должник, рассмотрев порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога, выражает несогласие по начальной цене, поскольку стоимость необоснованно занижена, в электронных источниках - «Авито», «Циан», «Домклик» стоимость аналогичных квартир схожей квадратуры, продается по цене значительно выше. Также отсутствуют различия по остальным характеристикам, которые могли бы значительно повлиять на разницу в стоимости имущества.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 131 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В силу пункта 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.

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.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными (пункт 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя").

Возражений от лиц, участвующих в деле, по существу заявления не поступили.

Исследовав и оценив собранные по делу доказательства в соответствии с требованиями статей 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь положениями действующего законодательства, суд, с учетом основной цели, связанной с реализацией имущества должника по максимальной цене, направленной на получение средств для погашения требований кредиторов должника, отсутствием возражений по существу заявленных требований, пришел к выводу об установлении начальной стоимости продажи недвижимого имущества в размере 4 100 000,00 руб.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление Валиуллиной Гузель Каримовны о разрешении разногласий удовлетворить.

Установить начальную стоимость продажи недвижимого имущества: квартира, расположенная по адресу: РБ, г. Уфа, Орджоникидзевский район, б-р Славы, д. 17, кв. 19, кадастровый номер 02:55:020213:2192, общая площадь 45,4 кв. м. в размере 4 100 000,00 руб.

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки, предусмотренные частью 3 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения

апелляционной жалобы в случае обжалования определения суда можно получить на Интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда [www. 18aas.arbitr.ru](http://www.18aas.arbitr.ru).

Судья

Курбангалиев Р.Р.