



## 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  
05 сентября 2024 г.

Дело № А40-281474/22-86-308 «Ф»

Резолютивная часть определения объявлена 28 августа 2024 г.  
Определение в полном объеме изготовлено 05 сентября 2024г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
Судьи Аландаренко Т.А.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Рыжовой В.О.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление должника и финансового управляющего о разрешении разногласий  
по делу о банкротстве Гацоева Ивана Игнатовича (05.10.1960 года рождения, место рождения: с. Хаталдон Алагирского района Северо-Осетинской АССР, ИНН 772000926230, адрес регистрации: 111399, Москва, ул. Мартеновская, д. 13, кв. 16)  
при участии: согласно протоколу судебного заседания,

Установил: Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.12.2023 Гацоев Иван Игнатович признан несостоятельным банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Харьковщенко Илья Александрович.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликовано в газете «Коммерсантъ» №245(7690) от 30.12.2023.

В Арбитражный суд города Москвы 13.05.2024 поступило заявление должника о разрешении разногласий относительно содержания положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

В Арбитражный суд города Москвы 19.04.2024 поступило заявление финансового управляющего о разрешении разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

В настоящем судебном заседании указанные заявления рассматривались по существу.

В материалы дела от представителя АО «Российский аукционный дом» и представителя ООО ПИР Банк поступили ходатайства о привлечении третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне истца - АО «Российский аукционный дом».

Изучив доводы ходатайств, с учетом мнения лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия

судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Таким образом, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, привлекаются арбитражным судом к участию в деле, если судебный акт, которым закончится рассмотрение дела в суде первой инстанции, может быть принят об их правах и обязанностях, то есть данным судебным актом непосредственно затрагиваются их права и обязанности, в том числе создаются препятствия для реализации их субъективного права или надлежащего исполнения обязанности по отношению к одной из сторон спора.

Основанием для вступления в дело третьего лица является возможность предъявления иска к третьему лицу или возникновения права на иск у третьего лица, обусловленная взаимосвязью основного спорного правоотношения и правоотношения между стороной и третьим лицом.

В обоснование заявленного ходатайства о привлечении третьих лиц необходимо представить доказательства того, что судебный акт, которым заканчивается рассмотрение настоящего дела, может повлиять на права или обязанности заявителя по отношению к одной из сторон.

Вместе с тем, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что судебный акт может повлиять на права или обязанности АО «Российский аукционный дом».

Необоснованное привлечение третьих лиц к обособленному спору повлечет необоснованное увеличение срока рассмотрения спора.

Согласно п. 3 ст. 308 ГК РФ, обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

В соответствии со статьями 41, 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении ходатайства о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – АО «Российский аукционный дом».

Финансовый управляющий в настоящее судебное заседание не явился. В материалах дела имеются доказательства его уведомления в порядке ст. 121-124 АПК РФ. Кроме того, судом размещена информация о времени и месте судебного заседания на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Дело рассматривается в порядке ст. ст. 121-124, 156 АПК РФ в отсутствие указанного лица.

Как следует из доводов заявлений, разногласия между финансовым управляющим, должником и кредитором – ООО ПИР Банк возникли в части утверждения Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, а именно в части выбора организатора торгов.

Так, финансовый управляющий не согласен в части выбора организатором торгов - АО «Российский аукционный дом», считает, что установление стоимости услуг организатора в размере 5% от цены реализации имущества повлечет увеличение расходов в процедуре банкротства.

Кроме того, согласно представленным финансовым управляющим уточнениям, ранее принятым судом, в рамках проведения процедуры банкротства финансовым управляющим выявлено недвижимое имущество Должника: Земельный участок, площадь 210 кв.м., адрес (местонахождение): Московская обл., Балашихинский р-н, Балашиха, микрорайон Салтыковка, Лесные поляны, дом 102-110, кадастровый (условный) номер. 50:15:0030606:49, находится в долевой собственности, размер доли: 1/2, которое, в свою очередь, граничит с залоговым земельным участком кадастровый

(условный) номер: 50:15:0030606:2, и является единственным возможным подъездным путем (дорогой) к залоговому объекту, подлежащему реализации на торгах.

Финансовым управляющим проведена оценка выявленного земельного участка, в соответствии с Решением об оценке №1 среднерыночная стоимость имущества составляет 1 051 054, 20 руб.

В связи с тем, что данное имущество является единственным возможным подъездом (дорогой) к залоговому объекту недвижимости, финансовый управляющий посчитал целесообразным включить данный объект в Положение дополнительным лотом.

Учитывая изложенное, финансовый управляющий просил внести изменения в Положение № 1: № лота: 1. Жилой дом, общей площадью 55 кв.м., кадастровый номер 50:15:0000000:137635 и земельный участок, площадью 2 193 кв.м., кадастровый номер 50:15:0030606:2, расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г.Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Лесные Поляны, дача 111. Начальная цена продажи имущества - 13 895 000 руб.; 2. Земельный участок, площадью 210 кв.м., адрес (местонахождение): Московская обл., Балашихинский р-н, Балашиха, микрорайон Салтыковка, Лесные поляны, дом 102-110, кадастровый (условный) номер 50:15:0030606:49. Находится в долевой собственности, размер доли: ½. Начальная цена продажи имущества – 1 051 054, 20 руб.; внести изменения в положение п.5.4. в следующей редакции: «5.4. По истечении первого периода срока публичного предложения начальная цена посредством публичного предложения понижается на 5 (пять) процентов (величина снижения каждые 7 (семь) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения). Проводится 6 (шесть) периодов торгов посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи лота № 1: 9 379 125 руб., лота № 2: 709 461, 50 руб.».

Доводы заявления должника сводятся к несогласию с начальной ценой продажи имущества, предложенной залоговым кредитором, а также с выбором организатора торгов – АО «Российский аукционный дом».

Учитывая изложенное, должник просил разрешить разногласия, возникшие относительно содержания Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, являющегося предметом залога, в части определения начальной продажной цены земельного участка, площадью 2 193 кв.м. для дачного строительства, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесные поляны, дача 111, кадастровый № 50:15:0030606:0002; установить начальную продажную цену залогового имущества – цены земельного участка площадью 2 193 кв.м., для дачного строительства, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесные поляны, дача 111, кадастровый № 50:15:0030606:0002, в размере 15 660 000,00 рублей.

Представитель ООО ПИР Банк в лице ГК АСВ поддержал правовую позицию, изложенную в письменных пояснениях, считает, что условие Положения о продаже имущества Должника и выборе в качестве организатора торгов - АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413) является экономически целесообразными, соответствует целям процедуры конкурсного производства, направленным на реализацию конкурсной массы и удовлетворение требований кредиторов.

Относительно включения финансовым управляющим в Положение дополнительным лотом выявленного им Земельного участка, площадью 210 кв.м., адрес (местонахождение): Московская обл., Балашихинский р-н, Балашиха, микрорайон Салтыковка, Лесные поляны, дом 102-110, кадастровый (условный) номер 50:15:0030606:49, находящегося в долевой собственности, размер доли: 1/2, который, в свою очередь, граничит с залоговым земельным участком кадастровый (условный) номер: 50:15:0030606:0002, и является единственным возможным подъездным путем (дорогой) к залоговому объекту, подлежащему реализации на торгах, с установлением

начальной продажной цены в размере 1 051 054,20 руб., представитель Банка возражений не представил.

Изучив материалы дела, оценив представленные документы, заслушав мнение лица, участвующего в деле, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 223 АПК РФ, статьей 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Законом.

Как следует из материалов дела, Определением Арбитражного суда города Москвы от 22.06.2023г. признано обоснованным и включено в третью очередь реестра требований кредиторов гражданина - должника Гацоева Ивана Игнатовича требование ООО «ПИР Банк» в размере 7 483 042, 96 руб. основного долга, проценты за пользование кредитными средствами в размере 3 127 962, 45 руб., расходы по уплате государственной пошлины в размере 70 740, 48 руб. – в третью очередь реестра требований кредиторов должника; неустойку в размере 225 053,48 руб., а также неустойку в размере 799 962, 71 руб. - в третью очередь реестра требований кредиторов отдельно, как подлежащих погашению после погашения требований кредиторов третьей очереди. Данные требования подлежат учету в реестре, как обеспеченные залогом имущества должника.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.04.2024г. признано обоснованным и подлежащим включению в третью очередь реестра требований кредиторов Гацоева Ивана Игнатовича как требование, обеспеченное залогом имущества, требование ООО «ПИР Банк» в размере 627 963, 43 руб. – проценты по договору, 316 747, 98 руб. – пени на основной долг, 49 617, 71 руб. – штрафные санкции.

Реализация имущества гражданина регламентирована положениями статьи 213.26 Закона о банкротстве, согласно пункту 4 которой продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного Закона, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными данным пунктом.

Согласно статье 213.25 Закона о банкротстве 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 названной статьи.

В пунктах 1, 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что 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 Закона о банкротстве.

Как установлено материалами дела, в адрес финансового управляющего конкурсным кредитором направлено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника (жилой дом общей площадью 55 кв.м., кадастровый номер 50:15:0000000:137635 и земельный участок площадью 2 193 кв.м. кадастровый

номер 50:15.0030606:2, расположенный по адресу: Московская область район Балашихинский, г. Балашиха, микрорайон Салтыковка, ул. Лесные Поляны, дача 111, являющегося предметом залога ООО ПИР Банк.

Финансовый управляющий, не согласившись с указанным положением в части организатора торгов, обратился с заявлением о разрешении разногласий.

Так, согласно условиям Положения в редакции залогового кредитора, в качестве организатора торгов выступало – АО «Российский аукционный дом».

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным 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 суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

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.

Таким образом, права залогового кредитора не являются абсолютными.

Согласно абзацу второму пункта 5 статьи 18.1 и абзацу первому пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

По смыслу названных норм предполагается, что организация торгов по общему правилу возлагается на арбитражного управляющего.

Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например, указывающими на то, что использование ее услуг сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов арбитражным управляющим.

Право на привлечение лиц для оказания специализированных услуг может быть обусловлено особым характером и объемом работ, необходимых для выполнения в отношении конкретного должника. Такой особый характер и объем работ для целей отнесения на имущество должника должен быть обоснован.

В обоснование целесообразности привлечения АО «РАД» в качестве организатора торгов залоговый кредитор обращает внимание на наличие у АО «Российский аукционный дом» возможности осуществить широкие действия по поиску и привлечению покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества и региона его нахождения, что, с высокой долей вероятности, по мнению Банка, может свидетельствовать о возможности реализации имущества по наиболее высокой цене.

Однако, суд считает необходимым пояснить следующее.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 10.12.2009 N 517 "Об утверждении Единой программы подготовки арбитражных управляющих" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 29.01.2010 N 16135), арбитражный управляющий должен обладать комплексными знаниями, включающими познания в области гражданского, налогового, трудового и уголовного права, гражданского, арбитражного и уголовного процесса, бухгалтерского учета и финансового анализа оценочной деятельности и менеджмента, для осуществления деятельности в качестве арбитражного управляющего.

Арбитражный управляющий проходит специальную подготовку и обладает необходимыми знаниями, имеет возможность самостоятельной организации торгов по продаже имущества должника с целью расчета с кредиторами.

Привлечение организатора торгов не отвечает целям и задачам процедуры банкротства, поскольку влечет дополнительные расходы для должника в виде вознаграждения организатора торгов за услуги, навыками для выполнения которых обладает сам управляющий.

Реализация имущества применяется к должнику с целью формирования конкурсной массы и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Этими целями обусловлена необходимость минимизации расходов на проведение процедуры, в том числе, торгов.

Исходя из того, что основной целью реализации имущества является погашение требований кредиторов, а не расходование конкурсной массы на ведение процедур банкротства без соблюдения принципов разумности, обязанности по реализации имущества в соответствии с Законом о банкротстве могут быть выполнены самим финансовым управляющим, имеющим опыт организации и проведения торгов.

Выбор в качестве организатора торгов финансового управляющего не приведет к увеличению затрат, что в свою очередь повлияет на увеличение размера погашенных требований.

В рассматриваемом случае, проведение торгов финансовым управляющим будет способствовать уменьшению расходов по проведению торгов и увеличения денежных средств, предназначенных для погашения требований кредиторов.

Доказательств того, что реализация залогового имущества обусловлена особым характером и объемом работ, необходимых для выполнения в отношении конкретного должника, в материалы дела не представлено.

Необходимость привлечения АО «Российский аукционный дом» для организации торгов, учитывая состав подлежащего реализации имущества должника, залоговым кредитором не обоснована; отсутствуют доказательства того, что без привлечения указанной организации невозможно достижение предусмотренных законом целей процедуры банкротства.

Кроме того, не представлены доказательства того, что организация торгов специализированной организацией каким-либо образом повлияет на возможность получения максимальной цены от продажи залогового имущества должника либо на доступ к торгам и будет способствовать максимальному удовлетворению требований кредиторов.

Привлечение организатора торгов повлечет за собой необоснованные и неоправданные расходы, которые в свою очередь будут погашены за счет денежных средств, поступивших от продажи имущества, и соответственно уменьшится

вероятность на более полное удовлетворение требований конкурсных кредиторов, включенных в реестр требований должника.

Соответственно, если организатором торгов будет являться финансовый управляющий должника, расходы, связанные с оплатой услуг АО «Российский аукционный дом» понесены не будут.

Принимая во внимание наличие возможности у финансового управляющего организовать торги самостоятельно, без привлечения специализированной организации, а также в отсутствие доказательств того, что привлечение организатора торгов (АО «РАД») будет способствовать более эффективной реализации имущества, суд пришел к выводу о целесообразности возложения функции организатора торгов на финансового управляющего, что, в настоящем случае, соответствует целям получения минимизации расходов и в интересах всех кредиторов должника.

В то же время, суд обращает внимание, что в соответствии с условиями Положения, представленного в редакции Банка, размер вознаграждения организатора торгов – АО «РАД» установлено в процентном отношении к стоимости реализации имущества (5 %).

Однако, по общему правилу размер подобного вознаграждения должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, так как набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным (абзацы со 2 по 9 пункта 8, пункт 20 статьи 110 Закона о банкротстве).

Учитывая, что в конечном счете (косвенно) расходы по организации и проведению торгов переносятся на должника или его кредиторов, произвольное установление вознаграждения в процентном отношении от суммы продажи, зависящей от такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество, является неразумным и необоснованным.

Тем не менее, в исключительных случаях такой порядок определения размера вознаграждения может быть применен, если лицо, предлагающее включение в Положение соответствующего условия, приведет конкретные доводы, опровергающие необходимость применения общего подхода и указывающие на то, что итоговая выручка будет зависеть от качества услуг организатора торгов или оператора электронной торговой площадки, например, что организатор торгов имеет эксклюзивную (недоступную иным потенциальным организаторам) возможность осуществить какие либо действия по поиску и привлечению покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества (применительно к абзацу второму пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве), что приведет к существенному увеличению итоговой цены. Законом о банкротстве предусмотрено, что порядок и условия проведения торгов должны соответствовать целям конкурсного производства, принципам добросовестности и разумности, способствовать продаже имущества должника по наиболее высокой стоимости.

В рассматриваемом случае таких доказательств не представлено.

Таким образом, установленное АО «Российский аукционный дом» вознаграждение в процентном отношении к цене реализации имущества не соответствует целям банкротства, а именно максимальному удовлетворению требований кредиторов должника.

На основании п. 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

Из анализа представленных Банком пояснений не усматривается наличие возражений относительно порядка реализации залогового имущества, в том числе относительно начальной продажной цены, а также включения в Положение дополнительным лотом земельного участка с кадастровым номером 50:15:0030606:49.

Проанализировав представленное в материалы дела положение, суд установил, что предложенный залоговым кредитором с учетом изменений, представленных финансовым управляющим, порядок продажи имущества должника не противоречит положениям Закона о банкротстве и по существу соответствует целям процедуры реализации имущества, направленным на реализацию конкурсной массы и последующее удовлетворение требований кредиторов.

Кроме того, как следует из материалов дела, Определением Арбитражного суда города Москвы от 18.07.2024г. суд обязал финансового управляющего, ООО Пир Банк – представить отчет об оценке стоимости имущества подлежащего утверждению. Лицам, участвующим в деле – предложил рассмотреть вопрос о назначении по настоящему обособленному спору судебной экспертизы по определению рыночной стоимости имущества (при согласии – в письменном виде указать экспертное учреждение, в котором предлагается провести судебную экспертизу, указать стоимость проведения экспертизы и ее срок проведения, представить перечень вопросов, которые необходимо поставить перед экспертом, внести денежные средства на депозит Арбитражного суда города Москвы в сумме достаточной для оплаты проведения судебной экспертизы).

Согласно представленной в материалы дела оценке имущества должника – земельного участка (кадастровый номер 50:15:0030606:0002), проведенной по инициативе должника, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 11.03.2024г. составила 15 660 000 руб.

Указанная оценка лицами, участвующими в деле, оспорена не была. Ходатайств о назначении экспертизы также заявлено не было.

Согласно статьям 2, 126, 129, 139 Закона о банкротстве основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Законный интерес кредиторов, состоит в получении удовлетворения своих требований за счет конкурсной массы должника в максимально короткие сроки; в свою очередь конкурсная масса должника как совокупность подлежащих распределению с учетом правил очередности и пропорциональности денежных средств подлежит формированию за счет осуществляемых конкурсным управляющим мероприятий конкурсного производства, в том числе за счет реализации принадлежащего должнику имущества в порядке, установленном статьями 111, 138, 139 Закона о банкротстве.

Также, суд отмечает, что установление начальной продажной цены земельного участка (50:15:0030606:0002) и жилого дома (50:15:0000000:137635) в размере 15 660 000 рублей является правомерным, и только в ходе самих торгов может быть выявлена фактическая стоимость имущества в зависимости от существующего на рынке спроса. Если предлагаемое имущество представляет реальный интерес для потенциальных приобретателей, максимальная цена на торгах будет достигнута.

Согласно статье 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

По правилам ч. 2 ст. 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных

действий. В силу части 1 статьи 64, статей 71 и 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств, при оценке которых он руководствуется правилами статей 67 и 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об относимости и допустимости доказательств.

В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается в обоснование своих требований и возражений. Сбор доказательств является обязанностью участвующих в деле о банкротстве лиц, которые должны проявить в этом вопросе должную активность.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.32, ст. 111, 129, 131, 134, 139, 140 Федерального закона « О несостоятельности (банкротстве)» и ст. ст. 184, 185 и 223 АПК РФ, суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

В удовлетворении ходатайства о привлечении в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, АО «РАД» – отказать.

Разногласия разрешить.

Утвердить Положение о порядке и сроках реализации имущества Гацоева Ивана Игнатовича в редакции кредитора – ООО ПИР Банк.

Внести изменения в Положение в п.1.4, установив организатором торгов финансового управляющего.

Исключить из Положения Приложение № 2 к Положению.

Включить в Положение Земельный участок, площадью 210 кв.м., адрес (местонахождение): Московская обл., Балашихинский р-н, Балашиха, микрорайон Салтыковка, Лесные поляны, дом 102-110, кадастровый (условный) номер 50:15:0030606:49.

Установить начальную продажную цену Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0030606:0002 и Дома с кадастровым номером 50:15:0000000:137635 в размере 15 660 000 руб., Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0030606:49 в размере 1 051 054, 20 руб.

Внести изменения в Положение п.5.4 в следующей редакции: ««5.4. По истечении первого периода срока публичного предложения начальная цена посредством публичного предложения понижается на 5 (пять) процентов (величина снижения каждые 7 (семь) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения). Проводится 6 (шесть) периодов торгов посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи лота № 1: 9 379 125 руб., лота № 2: 709 461, 50 руб.».

Определение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

*Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: [www.msk.arbitr.ru](http://www.msk.arbitr.ru).*

Судья

Т.А. Аландаренко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 15.04.2024 7:46:39

Кому выдана Аландаренко Татьяна Александровна