



14020013092943

59_33596354



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
20 октября 2022 года

Дело №А40-282240/19-59-315 Б

Резолютивная часть определения объявлена 27 сентября 2022 года
В полном объеме определение изготовлено 20 октября 2022 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Текиевой Ю.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником Базаевой М.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве Бейлиной Ирины
Юрьевны заявление должника о разрешении разногласий относительно начальной
продажной цены предмета залога,
при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда города Москвы от 14.07.2020 Бейлина Ирина Юрьевна
признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества,
финансовым управляющим должника утвержден Зинченко Роман Викторович (член СОАУ
«Континент», ИНН 380803699723, регистрационный номер в сводном государственном реестре
арбитражных управляющих 11287, почтовый адрес: 664050,
г. Иркутск, а/я 130), о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» №131(6852) от 25.07.2020.

В арбитражный суд 04.04.2022 (через канцелярию суда) поступило заявление должника -
Бейлиной Ирины Юрьевны о разрешении разногласий между финансовым управляющим Зинченко
Романом Викторовичем и кредитором ООО КБ «Конфиденс Банк» в лице ГК «АСВ» (залоговый) по
вопросу утверждения положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества:

- жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район,
Назарьевский с.о., дер. Солослово, КИЗ «Лесная быль», д. 2, общей площадью 631, 10 кв. м., кад.
номер: 50:20:0041102:78,

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район,
Назарьевский с.о., дер. Солослово, КИЗ «Лесная быль», уч. 1, 2, 3, 4, общей площадью 2 000 кв. м.,
кад. номер: 50:20:0041102:78,

путем утверждения положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества,
предложенного финансовым управляющим.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению указанное заявление.

В судебном заседании представители должника, финансового управляющего и кредитора компании Нестама инвестментс ЛТД представили суду свои позиции по вопросу редакции положения.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены.

Заслушав мнения лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что положение подлежит утверждению в редакции ООО КБ «Конфидэнс Банк», с учетом следующих изменений:

- пункт 7 порядка и условий продажи имущества изложить в следующей редакции: «Организатором торгов выступает финансовый управляющий должника»,

с установлением начальной продажной цены имущества должника Бейлиной Ирины Юрьевны, находящегося в залоге у кредитора ООО КБ «Конфидэнс Банк», в размере 89 900 000 руб.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ и статье 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии со статьей 213.1. Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I -VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Согласно ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ч. 1 ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Особенности реализации имущества должника-гражданина установлены ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Представленное залоговым кредитором должника Положение регламентируют порядок, сроки и условия продажи имущества:

- жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер. Солослово, КИЗ «Лесная быль», д. 2, общей площадью 631, 10 кв. м., кад. номер: 50:20:0041102:78,

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Назарьевский с.о., дер. Солослово, КИЗ «Лесная быль», уч. 1, 2, 3, 4, общей площадью 2 000 кв. м., кад. номер: 50:20:0041102:78,

с установлением начальной стоимости имущества 89 900 000 руб. и определением в качестве организатора торгов АО «Российский аукционный дом».

Заявляя возражения против указанной редакции положения, должник указал, что определением суда от 24.12.2021 при признании требований банка обеспеченными залогом имущества должника определена залоговая стоимость имущества 280 000 000 руб., соответственно, начальная продажная цена имущества не может быть ниже 224 000 000 руб. в соответствии с положениями статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Финансовый управляющий имуществом должника представил пояснения о необходимости принятия рыночной цены имущества, определенной по результатам независимой оценки, в размере 89 900 000 руб., а также указал на отсутствие необходимости привлечения организатора торгов с учетом состава лота и возможности исключения дополнительных затрат на его реализацию.

Кредитор компания Нестама инвестментс ЛТД поддержал позицию арбитражного управляющего.

Согласно статье 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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 ст. 110, 111, 112, 139 данного закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», 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. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения. Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Пунктом 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» установлено, что в соответствии с п. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника-гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным ст. 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

В материалы настоящего обособленного спора представлено заключение ООО «Альт-Консалтинг», выполненное по заказу финансового управляющего имуществом должника, в соответствии с которым рыночная стоимость имущества составляет 89 900 000 руб.

Иных документов, соответствующих Федеральным стандартам оценки и подтверждающих иную рыночную стоимость имущества, в материалы дела не представлено.

При этом суд отклоняет доводы должника о необходимости определения начальной цены имущества исходя из его залоговой стоимости, поскольку такая стоимость не является рыночной ценой имущества, а определяет объем обеспеченности основного обязательства залоговым требованием.

Суд приходит к выводу об отсутствии необходимости привлечения специализированной организации для проведения торгов с учетом незначительности объема имущества и отсутствием каких-либо затруднений к самостоятельной реализации финансовым управляющим спорных активов. Арбитражный управляющий получает стимулирующее процентное вознаграждение по результатам реализации имущества, привлечение дополнительной специализированной организации повлечет необоснованный рост текущих расходов в деле о банкротстве. Сведений о возможности существенного повышения выручки от реализации имущества в случае передачи функций организатора торгов сторонней организации в материалы дела не представлено.

Таким образом, суд считает возможным утвердить Предложение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника Бейлиной Ирины Юрьевны, находящегося в залоге у ООО КБ «Конфидэнс Банк» предложенное и утвержденное ООО КБ «Конфидэнс Банк», с учетом следующих изменений:

- пункт 7 порядка и условий продажи имущества изложить в следующей редакции: «Организатором торгов выступает финансовый управляющий должника»,

и у утвердить начальную продажную цену имущества должника Бейлиной Ирины Юрьевны, находящегося в залоге у кредитора ООО КБ «Конфидэнс Банк», в размере 89 900 000 руб.

На основании статей 60, 110, 111, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

разрешить разногласия между должником, финансовым управляющим и ООО КБ «Конфидэнс Банк», утвердив порядок и условия проведения торгов по продаже имущества Бейлиной Ирины Юрьевны, находящегося в залоге у ООО КБ «Конфидэнс Банк» предложенное и утвержденное ООО КБ «Конфидэнс Банк», с учетом следующих изменений:

- пункт 7 порядка и условий продажи имущества изложить в следующей редакции: «Организатором торгов выступает финансовый управляющий должника».

Утвердить начальную продажную цену имущества должника Бейлиной Ирины Юрьевны, находящегося в залоге у кредитора ООО КБ «Конфидэнс Банк», в размере 89 900 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

Ю.В.Текиева