

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25
<http://www.kursk.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Курск

27 мая 2025 года

Дело № А35-8022/2024

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Коченковой И.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Клименко А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление

Кондурова Кирилла Николаевича о разрешении разногласий между финансовым управляющим и должником в части определения начальной продажной цены имущества должника по делу, возбужденному по заявлению Кондурова Кирилла Николаевича (15.10.1984 года рождения, место рождения гор. Душанбе, адрес регистрации: 307179, Курская область, г. Железногорск, ул. Ленина, д.85, кв.31, СНИЛС 132-013-263-85, ИНН 463308432061) о признании его несостоятельным (банкротом),

у с т а н о в и л:

Кондуров Кирилл Николаевич обратился в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании себя несостоятельным (банкротом).

Решением арбитражного суда от 17.09.2024 (резюмирующая часть объявлена 17.09.2024) должник признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Комаренко С.В.

Сведения о введении процедуры банкротства включены в ЕФРСБ 18.09.2024 и опубликованы 28.09.2024 в газете «Коммерсантъ».

07.04.2025 Кондуров Кирилл Николаевич обратился в Арбитражный суд Курской области с заявлением, в котором просит рассмотреть разногласия, возникшие между должником и финансовым управляющим по вопросу определения начальной цены торгов в отношении имущества должника Кондурова К.Н. и установить начальную цену торгов в отношении имущества должника, а именно:

- нежилое здание (гараж) площадью 34,60 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1533, расположенный по адресу Курская область, г. Железногорск, проезд Черняковский, блок гаражей 12/1, линия 2, гаражи с №1 по №10 в размере 1 265 000 руб.,

- нежилое здание (гараж) площадью 34,30 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1557, расположенный по адресу Курская область, г. Железногорск, проезд Черняковский, блок гаражей 12/1, линия 2, гаражи с №1 по №10 в размере 1 254 000 руб.,

- 100/1000 доля земельного участка площадью 376,00 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1580, расположенный по адресу Курская область, г. Железногорск, проезд Черняковский, здание № 12 в размере 144 200 руб.

В судебном заседании суд рассмотрел обоснованность заявления.

Судебное заседание 13.05.2025 проведено с объявлением перерыва до 27.05.2025. Информация об объявлении перерыва в судебном заседании размещена на официальном сайте суда.

В перерыве от финансового управляющего поступил отзыв, по заявлению не возражает, установление размера стоимости имущества оставляет на усмотрение суда, изменения в положение о реализации имущества должника финансовым управляющим не внесены.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, в судебное заседание явку представителей не обеспечили, заявление рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

Изучив материалы дела, суд пришел к выводу об удовлетворении заявления должника по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Федеральным законом от 29.05.2024 № 107-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статью 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» были внесены изменения в положения законодательства о несостоятельности (банкротстве), в том числе в части порядка реализации имущества гражданина, предусмотренного статьей 213.26 настоящего закона.

Так, в силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения проект положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

В течение двух месяцев собрание кредиторов или комитет кредиторов должны утвердить указанное положение. Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который предложен финансовым управляющим.

Сведения об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества включаются финансовым управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В течение двух месяцев с даты включения указанных сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о разногласиях относительно утвержденного положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина. По результатам разрешения разногласий арбитражный суд выносит определение об утверждении положения о порядке, об условиях, о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества. Указанное определение может быть обжаловано.

Таким образом, порядок реализации имущества должника – гражданина утверждается собранием (комитетом) кредиторов по представлению финансового управляющего, а в случае наличия разногласий последний вправе обратиться в

арбитражный суд с такими разногласиями в порядке, установленном абзацем 4 пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Из текста сообщения на официальном сайте ЕФРСБ от 06.03.2025 № 17271122 следует, что финансовым управляющим утверждено положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника:

- нежилое здание, гараж, площадь 34.3 кв.м, назначение: нежилое, адрес (местонахождение): Россия, Курская обл., г. Железнодорожск, проезд Черняковский, блок гаражей №12/1, линия №2, гаражи с №1 по №10, кадастровый (условный) номер: 46:30:000029:1557,1/5 Земельного участка, площадь 376 +/- 7 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Курская область, г. Железнодорожск, проезд Черняковский, здание №12, кадастровый (условный) номер: 46:30:000029:1580, начальная цена продажи имущества 350 000,00 руб.;

- нежилое здание, гараж, площадь 34.6 кв.м, назначение: нежилое, адрес (местонахождение): Россия, Курская область, г. Железнодорожск, проезд Черняковский, блок гаражей 12/1, линия 2 к гаражей 12/1, линия 2., кадастровый (условный) номер: 46:30:000029:1533, 1/5 Земельного участка, площадь 376 +/- 7 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, Курская область, г. Железнодорожск, проезд Черняковский, здание №12, кадастровый (условный) номер: 46:30:000029:1580, начальная цена продажи имущества 350 000,00 руб.

Кондуров Кирилл Николаевич не согласен с произведенной финансовым управляющим оценкой своего имущества, считает ее заниженной, что и послужило основанием для обращения суд с настоящим заявлением.

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 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.

Не согласившись с размером начальной цены реализации имущества, Кондуров Кирилл Николаевич обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий.

В обоснование заявленных требований Кондуров Кирилл Николаевич представил отчет оценщика Боднар Н.О. от 28.02.2025 № 14374, согласно которому рыночная стоимость гаража площадью 34,60 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1533, адрес: Курская обл., г. Железнодорожск, проезд Черняковский, блок гаражей 12/1, линия 2, гаражи с 1 по 10 составляет 1 265 000 руб.; гаража площадью 34,30 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1557, адрес: Курская обл., г. Железнодорожск, проезд Черняковский, блок гаражей 12/1, линия 2, гаражи с №1 по №10 составляет 1 254 000 руб.; 100/1000 земельного участка площадью 376,00 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1580, адрес: Курская обл., г. Железнодорожск, проезд Черняковский, здание №12 составляет 144 200 руб.

В пункте 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве указано, что 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.

В силу статьи 2 Закона о банкротстве реализация имущества гражданина - реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к признанному банкротом гражданину в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов и освобождения гражданина от долгов.

Проведенная финансовым управляющим оценка имущества не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества. Однако, при реализации имущества на торгах цена сделки определяется не на основании данных отчета, а исходя из предложений участников торгов, то есть данные отчета используются не для установления цены сделки имущества, а лишь для определения начальной цены выставления его на торги. То есть итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Установление чрезмерно низкой цены повлечет ситуацию, в которой конкурсные кредиторы получают меньше, чем могли рассчитывать. Так как положение финансового управляющего предполагает проведение торгов на понижение, учитывая объявления, размещенные в интернет-сервисах объявлений, представленный отчет оценщика, суд считает необходимым установление цены, максимально приближенной к рыночной цене имущества должника.

На основании изложенного суд приходит к выводу об удовлетворении заявления должника о разрешении разногласий и утверждении начальной цены реализации имущества, установленной в отчете оценщика Боднар Н.О. от 28.02.2025 № 14374.

Разъяснить финансовому управляющему необходимость внесения изменений в положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества Кондарова Кирилла Николаевича.

Руководствуясь статьей 213.26 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л:

удовлетворить заявление Кондурова Кирилла Николаевича о разрешении разногласий.

Установить начальную цену продажи имущества:

- нежилое здание (гараж) площадью 34,60 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1533, расположенный по адресу Курская область, г. Железногорск, проезд Черняковский, блок гаражей 12/1, линия 2, гаражи с №1 по №10 в размере 1 265 000 руб.,

- нежилое здание (гараж) площадью 34,30 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1557, расположенный по адресу Курская область, г. Железногорск, проезд Черняковский, блок гаражей 12/1, линия 2, гаражи с №1 по №10 в размере 1 254 000 руб.,

- 100/1000 доля земельного участка площадью 376,00 кв. м, кадастровый номер 46:30:000029:1580, расположенный по адресу Курская область, г. Железнодорожск, проезд Черняковский, здание № 12 в размере 144 200 руб.

Определение может быть обжаловано в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с момента вынесения через Арбитражный суд Курской области.

Судья

И.С. Коченкова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 18.03.2024 8:07:21

Кому выдана Коченкова Ирина Станиславовна