



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32
www.krasnodar.arbitr.ru, тел. (861) 293-80-63

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Краснодар
«06» сентября 2024 года

Дело № А32-40327/2023-63/499Б

Резолютивная часть определения объявлена «22» августа 2024 года.
Определение в полном объеме изготовлено «06» сентября 2024 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Погорелова И.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Семченко М.В., рассмотрев заявление должника о разрешении разногласий между должником и залоговым кредитором ПАО Сбербанк

в рамках дела по заявлению финансового управляющего Цацхина Дмитрия Михайловича Хмелева Владимира Валентиновича о признании Дейнека Василия Николаевича (дата рождения: 17.06.1976, место рождения: г. Ставрополь, место жительства: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Макаренко, д. 8, корп. Б/3) о признании гражданина несостоятельным (банкротом),
при участии в судебном заседании:
от должника: Дейнека Василий Николаевич - паспорт
от финансового управляющего: Осипов А.А. - паспорт

У С Т А Н О В И Л:

Финансовый управляющего Цацхина Дмитрия Михайловича Хмелев Владимир Валентинович обратился в арбитражный суд с заявлением о признании Дейнека Василия Николаевича несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.10.2022 заявление принято к производству, назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявленных требований.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.12.2023 Дейнека Василий Николаевич признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Осипов Андрей Анатольевич, член Саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Сибирская Гильдия Антикризисных управляющих».

Должник обратился с заявлением о разрешении разногласий по утверждению порядка, условий и сроков реализации имущества должника, являющегося предметом залога ПАО Сбербанк (далее - кредитор, банк).

В обоснование своего заявления должник указала, что «согласно утвержденного залоговым кредитором ПАО Сбербанк положения предметом торгов является однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 71,8 м², расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Макаренко, д.8б/3, помещение № 20, кадастровый номер: 23:49:0205015:2412 (пункт 10 Положения). Кредитор предлагает реализовывать имущество посредством открытого аукциона, затем

повторного и далее – публичное предложение (пункты 6, 20, 22 Положения). Начальная цена реализации на первых торгах кредитором установлена в размере 8 276 000 рублей (пункт 11 Положения). Согласно пункта 8 Положения Начальная продажная цена имущества должника определена на основании отчёта № 1-240506-886039 об оценке рыночной и ликвидационной стоимости квартиры от 15.05.2024 независимого оценщика ООО «Мобильный оценщик».

Должник указал, что не располагает копией указанного отчета об оценке рыночной стоимости спорного жилья, полагает, что определенная стоимость квартиры, являющейся предметом залога банка, существенно занижена. Так, оценщиком определена рыночная стоимость квартиры площадью 71,8 кв. м² в размере 8 276 000 рублей, что составляет за 1 квадратный метр 115 264 руб. 62 коп. Проведя самостоятельно анализ предложений по продаже квартир в Центральном районе города Сочи Краснодарского края на ресурсах АВИТО.РУ, ДОМКЛИК.РУ, сравнительным методом установлено, что объекты-аналоги предмета залога на сегодняшний день стоят значительно дороже, цена за квадратный метр в среднем 285 000 рублей, что свидетельствует о явном занижении рыночной цены залоговой квартиры, предложенной к реализации залоговым кредитором»..

Должник в судебном заседании настаивал на удовлетворении заявления, при этом заявил ходатайство об уточнении заявленных требований. Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено в порядке ст. 49 АПК РФ.

Финансовый управляющий в судебном заседании возражал против удовлетворения заявления.

Информация о движении дела, времени и месте судебных заседаний размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Краснодарского края в сети Интернет по веб-адресу: <http://www.krasnodar.arbitr.ru> в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, суд считает, что требования должника подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.12.2023 Дейнека Василий Николаевич признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Осипов Андрей Анатольевич, член Саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Сибирская Гильдия Антикризисных управляющих».

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.02.2024 требования ПАО Сбербанк о включении в третью очередь реестра требований кредиторов Дейнека Василия Николаевича в сумме 1 384 102,51 руб. задолженности как обеспеченные залогом имущества должника:

- помещение, площадью 71,8 кв. м², по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул. Макаренко, д.8 Б/3, помещение № 20, кадастровый номер 23:49:0205015:2412.

Залоговым кредитором ПАО Сбербанк 27.05.2024 утверждено положение о порядке организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 71,8 м², расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Макаренко, д.8б/3, помещение № 20, кадастровый номер: 23:49:0205015:2412. Начальная цена реализации на первых торгах кредитором установлена в размере 8 276 000 рублей (пункт 11 Положения).

Должник обратился с заявлением о разрешении разногласий, заявив о наличии разногласий относительно начальной цены предмета торгов.

В соответствии со [статьей 32](#) Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), [частью 1 статьи 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности

(банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным [Кодексом](#), с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с разъяснениями, изложенными в [пункте 11](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 на основании [абзаца второго пункта 2 статьи 131](#) Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге ([абзац второй пункта 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве). Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

В силу [абзаца четвертого 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 арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

При обращении в суд с заявлением о разрешении разногласий должник указал, что не согласен с установленной начальной ценой реализации имущества.

Оценка имущества, произведена должником путем анализа информации о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе ресурс: АВИТО.РУ, ДОМКЛИК.РУ.

В результате применения метода сопоставления рыночных цен однокомнатная квартира объекты-аналоги предмета залога цена за квадратный метр в среднем составляет 285 000 рублей.

С учетом изложенного, методом сравнительного анализа и математического расчета, рыночная стоимость квартиры, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Макаренко, д.8б/3, помещение № 20, кадастровый номер: 23:49:0205015:2412, количество комнат -1, площадь 71,8 кв.м., должна составлять не менее 20494270,60 рублей (285435,54 рублей 1 кв.м * 71,8 кв.м=20 494 270,60 рублей).

Реализация имущества гражданина должна в полной мере способствовать получению максимальной цены от продажи имущества при соблюдении прав и законных интересов кредиторов должника и сроков проведения процедуры реализации.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со [статьей 349](#) Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном [Законом](#) об ипотеке.

В соответствии с [подпунктом 4 пункта 2 статьи 54](#) Закона об ипотеке, суд должен определить начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Как отмечено в [Определении](#) Верховного Суда РФ от 06.10.2015 N 77-КГ15-8, указанная норма содержит императивные требования относительно действий суда при определении начальной продажной цены заложенного имущества на основании отчета оценщика. Суд должен установить ее в размере 80% от рыночной стоимости этого

имущества. Данное положение закона направлено, с одной стороны, на предотвращение продажи заложенного имущества по заниженной цене, а с другой стороны, на уменьшение риска объявления торгов несостоявшимися по причинам, связанным с завышением начальной продажной цены заложенного имущества. При этом действующее законодательство Российской Федерации, в том числе и Закон об ипотеке, и Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", не предусматривает различий относительно установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере 80% от рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика или в заключении экспертизы.

Таким образом, устанавливая начальную продажную цену залогового имущества должника в размере 100% рыночной стоимости, установленной по результатам независимой оценки, суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, разрешив разногласия без учета положений специального законодательства.

В этой связи, суд считает необходимым установить начальную продажную стоимость заложенного имущества должника в размере 80% рыночной стоимости, а именно: в размере 11 909 682 руб.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 20.3, 20.4, 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Ходатайство Дейнека Василия Николаевича об уточнении заявленных требований удовлетворить.

Установить начальную продажную цену в размере 11 909 682 руб.

Обязать финансового управляющего внести изменения в Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации недвижимого имущества принадлежащего Дейнека Василию Николаевичу, являющегося предметом залога, утвержденное конкурсным кредитором ПАО Сбербанк 27.05.2024.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке и сроки, предусмотренные статьями 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных в статье 61 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

И.А. Погорелов