



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении начальной продажной цены предмета залога

г. Екатеринбург

07 марта 2019 года

Дело №А60-15385/2017

Резолютивная часть определения объявлена 26 февраля 2019 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи А.С. Чинилова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи М.В. Бондарук, рассмотрев в судебном заседании заявление должника о разрешении разногласий по вопросу о начальной продажной цене при проведении торгов по реализации предмета залога,

в рамках дела по заявлению Делян Наталии Евгеньевны (ИНН 660201843238) о признании её несостоятельной (банкротом),

заинтересованное лицо общество с ограниченной ответственностью "ЛИЗИНГОВЫЙ ЦЕНТР" (ИНН 6672205240, ОГРН 1069672030603),

при участии в судебном заседании:

от должника: Делян Н.Е. – лично;

от финансового управляющего: Ловкина А.В. – лично;

от кредитора ООО "ЛИЗИНГОВЫЙ ЦЕНТР": Рожкова Н.Г. – (директор)

протокол от 07.03.2018;

от кредитора Саркисова А.З. – представитель по доверенности 66АА4588801 от 21.11.2017;

после перерыва эксперт Сегаль Л.А. – лично.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

03.04.2017 Делян Н.Е. обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании её несостоятельной (банкротом) и введении процедуры реализации имущества.

Определением от 04.04.2017 возбуждено производство по делу, назначено судебное заседание для рассмотрения его обоснованности. По ходатайству заявителя предоставлена отсрочка по внесению денежных средств на депозит суда для выплаты вознаграждения финансовому управляющему до даты судебного заседания – 28.04.2017.

Решением от 02.06.2017 (резолютивная часть от 26.05.2017) Делян Наталия Евгеньевна признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, до 24.11.2017.

Финансовым управляющим должника утверждена Ловкина Анна Васильевна, член некоммерческого партнёрства "СИБИРСКАЯ ГИЛЬДИЯ АНТИКРИЗИСНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ".

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2017 (резолютивная часть объявлена 10.08.2017) решение Арбитражного суда Свердловской области от 02.06.2017 отменено, в отношении должника Делян Н.Е. введена процедура реструктуризации долгов сроком на шесть месяцев.

Финансовым управляющим должника утверждена Ловкина Анна Васильевна, член некоммерческого партнёрства "СИБИРСКАЯ ГИЛЬДИЯ АНТИКРИЗИСНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ".

Решением от 27.11.2017 (резолютивная часть от 20.11.2017) Делян Наталия Евгеньевна признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, до 18.05.2018.

Финансовым управляющим должника утверждена Ловкина Анна Васильевна (ИНН 667302539734, адрес для направления корреспонденции: 620000, г. Екатеринбург, а/я 150), член некоммерческого партнёрства "СИБИРСКАЯ ГИЛЬДИЯ АНТИКРИЗИСНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ".

24.09.2018 от Делян Натальи Евгеньевны поступило ходатайство о назначении экспертизы для установления рыночной стоимости объектов и указанных в лоте № 1 и лоте № 2.

Определением от 08.10.2018 указанное ходатайство назначено к рассмотрению в судебном заседании.

Определением от 15.11.2018 ходатайство должника о назначении судебной экспертизы удовлетворено. Назначена судебная экспертиза оценки рыночной стоимости имущества. Проведение экспертизы поручено эксперту ООО "ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ" Сегаль Льву Анатольевичу.

31.01.2019 поступило заключение эксперта ООО "ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ" Сегаль Льва Анатольевича.

В судебном заседании (11.02.2019) стороны заявили ходатайство об ознакомлении с заключением эксперта, в связи с чем протокольным определением заседание было отложено на 21.02.2019.

За время отложения с материалами дела ознакомились кредитор Саркисов А.З. и финансовый управляющий должника.

В судебном заседании (21.02.2019) представитель кредитора Саркисова А.З. ходатайствовал о вызове в судебное заседание эксперта Сегалья Л.А. Так кредитор указал, что заключение эксперта содержит множество неточностей; экспертом не обоснована возможность проведения оценки данного объекта с учётом требований ФСО №1; сделаны выводы по вопросам, в которых эксперт

не обладает специальными познаниями; допускаются методологические ошибки и противоречия; эксперт нарушает принцип проверяемости.

С учётом мнения сторон в судебном заседании суд счёл обоснованным заявленное кредитором ходатайство о вызове эксперта, в связи с чем был объявлен перерыв до 26.02.2019.

В продолженное судебное заседание явку обеспечил эксперт Сегаль Л.А., который ответил на заданные ему кредитором Саркисовым Л.А. вопросы.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Определением от 21.02.2019 требования кредитора ООО "ЛИЗИНГОВЫЙ ЦЕНТР" в сумме 15913521 руб. 40 коп., из которых: 7715096 руб. 68 коп. – задолженность по основному долгу, 1302197 руб. 84 коп. – просроченная задолженность по основному долгу с 15.05.2014 по 16.03.2015, 43085 руб. 25 коп. – текущие проценты по ставке 18,5 % годовых с 16.03.2015 по 26.03.2015, 5073368 руб. 83 коп. – просроченные проценты по ставке 18,5% годовых с 14.05.2014 по 04.04.2017, 1357751 руб. 18 коп. – проценты на просроченный кредит по ставке 18,5% годовых с 16.05.2014 по 04.04.2017, неустойку за просрочку оплаты основного долга в размере 150000 руб. за период с 16.03.2014 по 04.04.2017, 210000 руб. – неустойка за просрочку оплаты процентов за период с 16.03.2014 по 04.04.2017, 62021 руб. 62 коп. – в возмещение расходов по оплате государственной пошлины включены в реестр требований кредиторов Делян Наталии Евгеньевны в составе третьей очереди как обеспеченные залогом имущества:

- земельный участок, общей площадью 8871 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысерсткий район, в 2,7 км северо-западнее р.п. Верхняя Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:0034;

- здание спального корпуса Литер Б, общей площадью 596 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысерсткий район, в 2,7 км северо-западнее р.п. Верхняя Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05;

- здание Литер А, общей площадью 206,6 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысерсткий район, в 2,7 км северо-западнее р.п. Верхняя Сысерть, 2 км автодороги, подъезд к р.п. Верхняя Сысерть, кадастровый номер 66:19/01:00:55:00:00;

- земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: садоводство, площадь 434 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок №34, кадастровый (или условный) номер: 66:41:0108080:18;

- дом, назначение: жилое, площадь общая 171,55 кв.м, этажность 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок №34, кадастровый (или условный) номер: 66-66-01/036/2013-357;

– гостевой дом, назначение жилое, площадь общая 185,62 кв.м, этажность 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок №34, кадастровый (или условный) номер: кадастровый номер 66-66-01/662/2013-075.

20.06.2018 кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника, утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Демян Натальи Евгеньевны.

Начальная цена продажи имущества установлена следующим образом:

Лот №	Наименование имущества	Начальная цена на 1 торгах, руб. (без НДС)
1	Земельный участок, общей площадью 8 871 кв. м., земли особо охраняемых территорий и объектов, адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В.Сысерть, кадастровый номер: 66:25:2702001:34, имеется ограничение в виде частного сервитута (номер государственной регистрации 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2)	4974458,00
	Здание спального корпуса Литер Б, общей площадью 596 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В.Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05. (на момент утверждения положения сведений о государственной регистрации отсутствуют)	4718000,00
	Здание литер А, общей площадью 206,6 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В.Сысерть, 2 км автодороги, подъезд к р.п. В. Сысерть, кадастровый номер: 66:25:0000000:4351	1256800,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов., разрешённое использование: садоводство, площадь: 434 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ №2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34, кадастровый (или условный) номер: 66:41:0108080:18	478788,00
	Дом, назначение: жилое, площадь: общая 171,55 кв.м., этажность: 2, Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34, кадастровый (или условный) номер:	2791353,00

	66:41:0108080:28	
	Гостевой дом, назначение: жилое, площадь: общая 185,62 кв.м., этажность: 2, Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34, кадастровый номер: 66:41:0108080:27	3020291,00
	Итого:	17239690,00

29.06.2018 сообщение об утверждении порядка опубликовано финансовым управляющим на ЕФРСБ (№2821255).

В соответствии с п. 1 ст. 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

Согласно п. 1 ст. 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 приобретённое после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определённого пунктом 3 настоящей статьи.

В силу п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога (имущества должника - гражданина) осуществляется в порядке, установленном п. 4, 5, 8 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учётом положений ст. 138 данного закона и со следующими особенностями: начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества; в случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым 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 гражданина.

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 ЕФРСБ вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве (абз. 3 п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве).

Положениями абз. 3 п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве определено, что в случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по

обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым 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 гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Положения п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, п. 4 ст. 213.26 закона о банкротстве предоставляют залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную цену.

Вместе с тем, приведённые положения Закона не исключают права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества в соответствии со ст. 60 Закона о банкротстве (абз. 5 п. 9 Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58).

Согласно положениям ст. 213.9, 213.24. 213.17 Закона о банкротстве основной задачей процедуры реализации имущества гражданина 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 требований кредиторов к должнику.

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 определёнными (абз. 6 п. 9 Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58).

Таким образом, право залогового кредитора на определение порядка реализации предмета залога не является абсолютным (аналогичная правовая позиция содержится в постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 01.03.2018 № Ф09-601/18 по делу № А47-4480/2016).

Таким образом, ст. 138 Закона о банкротстве определён правовой механизм урегулирования порядка реализации залогового имущества должника, в силу которого лица, участвующие в деле о банкротстве, т.е. в том числе должник, вправе прибегнуть к судебному контролю установления начальной продажной цены имущества должника в случае наличия разногласий с залоговым кредитором.

Кроме того, универсальный механизм разрешения разногласий предусмотрен ст.60 Закона о банкротстве.

Основания для разрешения разногласий относительно порядка и условий продажи заложенного имущества имеются в том случае, когда утверждённый

залоговым кредитором порядок не обеспечивает баланс интересов кредиторов с учётом их правового положения в деле о банкротстве и прав на получение удовлетворения за счёт заложенного имущества.

Должник обратился с заявлением о разрешении разногласий, ссылаясь на несогласие с утверждённой залоговым кредитором начальной ценой залогового имущества, указывая на её занижение.

Из разъяснений, изложенных в п. 11 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абз. 2 п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве).

В целях определения рыночной стоимости имущества определением суда от 15.11.2018 по ходатайству должника назначена судебная экспертиза; проведение экспертизы поручено эксперту ООО "ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ" Сегалю Л.А.

В материалы дела по результатам проведения экспертизы обществом "ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ" представлено заключение эксперта, согласно которому рыночная стоимость недвижимого имущества определена:

земельный участок площадью 8871 кв.м, земли особо охраняемых территорий и объектов, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п. Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34, номер государственной регистрации 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2, ограничение в виде частного сервитута, – 7167800 руб.;

здания спального корпуса Литер Б, площадью 596 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п. Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05 – 13997232 руб.;

здания литер А, общей площадью 206,6 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п. Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п. В. Сысерть, кадастровый номер: 66:25:0000000:4351 – 3679600 руб.;

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: садоводство, площадь: 434 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок № 34, кадастровый (или условный) номер: 66:41:0108080:18 – 812000 руб.;

дом, назначение: жилое, площадью 171,55 кв.м, этажность: 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок № 34, кадастровый (или условный) номер: 66:41:0108080:28 – 7053700 руб.;

гостевой дом, назначение: жилое, площадью 185,62 кв.м, этажность: 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок № 34, кадастровый номер: 66:41:0108080:27 – 8321100 руб.

Залоговый кредитор ООО "ЛИЗИНГОВЫЙ ЦЕНТР" пояснил, что с определённой экспертом рыночной стоимостью имущества он не спорит, заинтересован в продаже имущества за большую стоимость, но и в короткие сроки. Ранее кредитор пояснял, что начальная цена продажи была определена исходя из стоимости имущества установленного в судебных актах по взысканию задолженности с Демян Н.Е. Также кредитор указал, что допускает погрешности в расчётах, и на усмотрение суда оставляет вопрос о назначении экспертизы (аудиопротокол судебного заседания от 07.11.2018 9-11 минуты).

Исследовав материалы дела, суд установил, что экспертом исследованы и оценены все имеющиеся в деле на момент проведения экспертизы доказательства; в заключении имеются ответы на поставленные перед экспертом вопросы; доказательств, свидетельствующих о недостоверности выводов эксперта не представлено; экспертное заключение является ясным и полным, противоречивых выводов заключение не содержит.

Экспертное заключение представляет собой полные и последовательные ответы на вопросы, поставленные перед экспертом, имеющим соответствующие образование, специальность и стаж работы, необходимые для производства данного вида работ, предупреждённым об ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. 8 Закона о государственной судебно-экспертной деятельности эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объёме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Как указано в пункте 24 Общих понятий оценки, подходов и требований к проведению оценки, утверждённых Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (пункт 12). При этом под объектом-аналогом понимают объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 10).

Из содержания заключения эксперта следует, что в ходе экспертизы стоимости здания Литер А использован только доходный подход, т.к. сравнительный подход для определения рыночной стоимости здания не применим (не с чем сравнивать, стр. 16 заключения), а отказ от затратного подхода обусловлен тем, что здание можно использовать для проживания посетителей только в летний период, так как комнаты не благоустроены,

отсутствует отопление, а переносные теплоносители для нагрева воздуха в помещениях от электричества приведут к ощутимому росту затрат по содержанию первого этажа мансарды деревянного здания, что не рентабельно для бизнеса (стр. 13 заключения).

Анализ экспертного заключения, выполненного ООО "ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ", экспертом Сегаль Л.А. позволяет прийти к выводу о том, что указанное заключение оформлено в соответствии с требованиями ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в нём отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, экспертное заключение основано на материалах дела, противоречий в выводах эксперта не усматривается.

Заключение эксперта по поставленным вопросам является профессиональным мнением эксперта. Доказательств нарушения принципов законности, независимости эксперта, объективности, всесторонности и полноты исследования кредитором Саркисовым А.З. не представлено.

Несогласие с выводами эксперта, сделанными по результатам оценки экспертного заключения, не свидетельствуют о нарушении положений ст. 82, 83, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, суд пришёл к выводу о том, что заключение эксперта Сегаль Л.А. является достоверным доказательством, допустимым для целей доказывания рыночной стоимости имущества должника.

Учитывая изложенное, а также то, что экспертное заключение наряду с другими доказательствами подлежит судебной оценке, суд считает, что отсутствуют предусмотренные законом (статьёй 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) основания для назначения и проведения повторной экспертизы.

Суд соглашается с доводами должника о том, что продажа имущества по необоснованно заниженной стоимости не приведёт к погашению требований всех кредиторов. Вероятность торга и, соответственно, увеличения цены, существует только при продаже имущества по действительной рыночной цене. Корректируя положение, утверждённое залоговым кредитором, суд исходит из необходимости выявления действительной и справедливой рыночной цены имущества должника, расширения круга потенциальных покупателей.

Проведение неэффективных торгов повлечёт увеличение нагрузки на конкурсную массу за счёт расходов на проведение торгов.

Разрешая разногласия по установлению стоимости реализации заложенного имущества, суд учитывает, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.09.2012 № 3139/12, в случае, если определение рыночной стоимости производится для совершения сделки по отчуждению имущества и операции по реализации этого имущества облагаются налогом на добавленную стоимость, предполагается, что цена, определённая на основе рассчитанной независимым оценщиком рыночной

стоимости, включает в себя налог на добавленную стоимость. Указание на то, что рыночная стоимость объекта для цели совершения сделки была определена оценщиком без учёта налога на добавленную стоимость, должно следовать из отчёта. Аналогичная позиция высказана в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2012 № 9785/12.

Как следует из экспертного заключения и подтверждено экспертом в судебном заседании, рыночная стоимость здания Литер Б определена с учётом НДС – 16796678 руб. и без учёта НДС – 13997232 руб.

С учётом заключения эксперта о рыночной цене имущества должника, обременённого залогом, а также принимая во внимание правовую позицию, изложенную в вышеуказанном постановлении № 3139/12, суд устанавливает начальную продажную цену предмета залога, следующим образом: для земельного участка площадью 8871 кв.м в размере 7167800 руб.; для здания спального корпуса Литер Б, площадью 596 кв.м в размере 13997232 руб.; для здания литер А, общей площадью 206,6 кв.м в размере 3679600 руб.; для земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: садоводство, площадь: 434 кв.м в размере 812000 руб.; для дома, назначение: жилое, площадью 171,55 кв.м в размере 7053700 руб. и гостевого дома, назначение: жилое, площадью 185,62 кв.м в размере 8321100 руб.

Руководствуясь ст. 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 60, 138 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Разрешить разногласия между Делян Натальей Евгеньевной и обществом с ограниченной ответственностью "ЛИЗИНГОВЫЙ ЦЕНТР".

2. Утвердить начальную цену продажи, принадлежащего Делян Натальи Евгеньевны, имущества, находящегося в залоге у общества с ограниченной ответственностью "ЛИЗИНГОВЫЙ ЦЕНТР", а именно:

земельный участок площадью 8871 кв.м, земли особо охраняемых территорий и объектов, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п. Сысерть, кадастровый номер 66:25:2702001:34, номер государственной регистрации 66-66/019-66/019/662/2015-2122/2, ограничение в виде частного сервитута, в размере 7167800 руб.;

здания спального корпуса Литер Б, площадью 596 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п. Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05 в размере 13997232 руб.;

здания литер А, общей площадью 206,6 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., Сысертский район, в 2,7 км. северо-западнее р.п. Сысерть, 2 км. автодороги, подъезд к р.п. В. Сысерть, кадастровый номер: 66:25:0000000:4351 в размере 3679600 руб.;

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: садоводство, площадь: 434 кв.м, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок № 34, кадастровый (или условный) номер: 66:41:0108080:18 в размере 812000 руб.;

дом, назначение: жилое, площадью 171,55 кв.м, этажность: 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок № 34, кадастровый (или условный) номер: 66:41:0108080:28 в размере 7053700 руб.;

гостевой дом, назначение: жилое, площадью 185,62 кв.м, этажность: 2, адрес (местоположение): Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО "УРАЛЭЛЕКТРОТЯЖМАШ" участок № 34, кадастровый номер: 66:41:0108080:27 в размере 8321100 руб.

3. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия. Апелляционная жалоба подаётся в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

А.С. Чинилов