



АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело №А43-1313/2023

г. Нижний Новгород

22 августа 2023 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Миронова Сергея Вадимовича (шифр судьи 60-16),
при ведении протокола судебного заседания секретарем Гориной Е.Д.,
рассмотрел в открытом судебном заседании заявление Лиганова Сергея Петровича – финансового управляющего Зоря Татьяны Алексеевны (д.р.: 15.04.1958, м.р.: пос. Тошковка Попаснянского р-на, Ворошиловградской обл., адрес: Нижегородская обл., г. Бор, с.п. Шпалоавода, ул. Первомайская, дом 37, корп.1; ИНН: 524601368561, СНИЛС: 124-959-200-73) об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества в отсутствие представителей сторон;

установил:

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 27.03.2023 по данному делу Зоря Татьяна Алексеевна (далее - должник) признана несостоятельным (банкротом) и в отношении нее открыта процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден арбитражный управляющий Лиганов Сергей Петрович.

Сведения о введении в отношении должника процедуры несостоятельности (банкротства) опубликованы в газете «Коммерсантъ» №56(7501) от 01.04.2023.

В Арбитражный суд Нижегородской области 23.11.2022 в порядке статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) от Лиганова Сергея Петровича поступило заявление об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Лица, участвующие в обособленном споре, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, явку представителей в суд не обеспечили, что в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению дела.

От кредитора ПАО «Совкомбанк» в материалы дела поступила позиция на заявление финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

От финансового управляющего в материалы дела поступило ходатайство о приобщении дополнительных документов, пояснения.

Изучив данное требование, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

В ходе осуществления своей деятельности финансовым управляющим выявлено имущество, проведена инвентаризация выявленного имущества должника, составлена опись, далее финансовый управляющий обратился в суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

В соответствии с ч. 1 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (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 статьями 110, 111, 112, 139 и 140 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Как следует из заявления, финансовым управляющим в ходе процедуры реализации имущества выявлено следующее имущество, которое впоследствии было включено в конкурсную массу должника:

- здание, нежилое, назначение - гараж, общая площадь 27.7 кв.м., адрес -Российская

Федерация, Нижегородская область, городской округ город Бор, город Бор, территория массив гаражей Гогрэс, гараж 1681, кадастровый номер 52:19:0209035:1508, материал наружных стен из прочих материалов Год завершения строительства 1982, кадастровая стоимость 119 164,02 руб.;

- земельный участок, на котором расположен вышеуказанный гараж: кадастровый номер: 52:19:0209035:659, адрес: Российская Федерация, Нижегородская обл., городской округ город Бор, г Бор, тер Массив гаражей Гогрэс, земельный участок 1681, общая площадь 25,5, категория земель - земли населенных пунктов, назначение - под строительство индивидуального гаража, кадастровая стоимость - 66 157,20 рублей.

Согласно Положению в редакции финансового управляющего начальная цена продажи имущества составляет 35 000 руб.

В своих пояснениях финансовый управляющий указал, что определяя начальную цену продажи финансовый управляющий исходил из сведений публичных источников продаже гаражей в г.Бор.

Между тем, как следует из материалов дела, между финансовым управляющим и ПАО «Совкомбанк» имеются разногласия в части установления начальной цены продажи.

ПАО «Совкомбанк» в материалы дела представил сведения о цене гаражей расположенных в г.Бор.

Поскольку определенным Законом о банкротстве механизм торгов предполагает возможность как повышения, так и снижения цены имущества на торгах, то следует исходить из предположения, что в ходе торгов имущество будет реализовано по цене, наиболее приближенной к рыночной.

При этом реализация имущества должника посредством торгов предусматривает шаги на повышение цены и, соответственно, направлена на получение наибольшей выручки от реализации имущества. Торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество, и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), и наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что, в конечном счете, повышает степень удовлетворяемости требований кредиторов должника.

Таким образом, начальная продажная цена необязательно будет равна цене отчуждения предмета торгов, при этом, если стоимость предмета торгов будет интересна покупателям, с большой долей вероятности торги ограничатся одним этапом (первым аукционом), причем, цена отчуждения может быть в итоге существенно выше стоимости определенной в положении о торгах за счет конкуренции между потенциальными покупателями - участниками торгов. С другой стороны, если начальная цена будет существенно завышена, очевидно, что предмет торгов будет реализован на этапе публичного предложения с большим дисконтом, итогом выставления имущества на торги по завышенной цене с большой степенью вероятности окажется объявление торгов несостоявшимися, проведение новых торгов с новыми затратами, покрываемыми за счет все той же реализации имущества, и с уменьшением продажной цены в порядке, установленном законом, что приведет к дополнительным расходам на проведение процедуры банкротства должника

Начальная стоимость не влияет на цену отчуждения, а является стартовой отметкой для дальнейшего повышения или понижения цены, в связи с чем начальная стоимость может повлиять только на сроки проведения торгов, искусственно увеличив их в связи с отсутствием спроса на предмет торгов с явно завышенной начальной ценой.

В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 N 508, указано, что под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

То есть основой кадастровой оценки являются стандартные подходы, применяемые при оценке рыночной стоимости земельных участков, а стандартные подходы базируются на рыночной информации. Требования к содержанию и оформлению отчета об определении кадастровой стоимости определены Приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 N 382. По

общему правилу сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе и для целей налогообложения, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости (статья 24.20 Закона № 135-ФЗ). Законодательство и федеральные стандарты оценки приравнивают базу кадастровой стоимости к рыночной стоимости, допуская при этом отклонения кадастровой стоимости от рыночной, которые обусловлены меньшей точностью ее определения в связи с применением методологии массовой оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" понимает наиболее вероятную цену, 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.

Кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 10761/11, определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.02.2018 № 306-ЭС17-17171 по делу № А12-44790/2015).

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены заявителем, а после 15 сентября 2015 года - административным истцом в судебном порядке посредством предъявления требований.

Финансовый управляющий указал начальную цену продажи имущества должника, при этом не указал, какие индивидуальные особенности данных объектов недвижимости, не учтенные при проведении оценки массовым методом в ходе государственной кадастровой оценки, привели к значительному завышению их кадастровой стоимости по отношению к рыночной цене.

Таким образом, финансовый управляющий не доказал, что заявленная им начальная стоимость объектов недвижимости является рыночной.

Таким образом, суд считает правильным урегулировать разногласия в части установления начальной стоимости объектов недвижимости: здания, нежилое, назначение - гараж, общая площадь 27.7 кв.м., и земельного участка, на котором расположен вышеуказанный гараж и установить начальная цена продажи имущества в размере 185 321,22 руб. (кадастровая стоимость гаража 119 164,02 руб., земельного участка 66 157,20 руб. по состоянию на 22.08.2023).

При этом суд полагает необходимым отметить, что при реализации имущества на торгах цена сделки может быть определена не на основании данных произведенной оценки, 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, т.е. итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

Таким образом, именно конкурентная борьба претендентов в ходе аукциона определит действительную ликвидную стоимость продаваемого имущества, а установление цены максимально приближенной к рыночной (с учетом проведения оценки) начальной цены продажи имущества позволит привлечь большее количество покупателей и создаст здоровую конкуренцию при формировании конечной цены продажи на стадии ее повышения.

В соответствии со статьей 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исследовав представленные доказательства в их совокупности, оценив указанные обстоятельства, установленные в настоящем обособленном деле, и сопоставив их, суд, приходит к выводу об утверждении представленного финансовым управляющим положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника с установлением начальной цены в размере 185 321,22 руб.

Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет». По ходатайству лиц, участвующих в деле, его копии на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 184-187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина Зоря Татьяны Алексеевны (д.р.: 15.04.1958, м.р.: пос. Тошковка Попаснянского р-на, Ворошиловградской обл., адрес: Нижегородская обл., г. Бор, с.п. Шпалоавода, ул. Первомайская, дом 37, корп.1; ИНН: 524601368561, СНИЛС: 124-959-200-73) в редакции финансового управляющего Лиганова Сергея Петровича установив начальную цену продажи имущества в размере 185 321,22 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

С.В. Миронов

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 24.03.2023 2:03:00 Кому выдана Миронов Сергей Вадимович
--