1245702913_7150812

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разрешении разногласий

г. Екатеринбург
24 февраля 2018 года Дело №А60-2019/2017

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Д.Е.Пенькина, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.Д.Бардасовой, рассмотрев заявление Лазутиной О.Г. о разрешении разногласий между заявителем и Банком Союз в установлении начальной цены продажи залогового имущества,

в рамках дела по заявлению БАНК СОЮЗ (АО) (ИНН 7714056040, ОГРН 1027739447922) о признании Лазутиной Ольги Геннадьевны (ИНН 667007223395) несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

ф/у – Мелехова И.А., предъявлен паспорт.

Процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

В Арбитражный суд Свердловской области 23.01.2017 поступило заявление БАНК СОЮЗ (АО) (ИНН 7714056040, ОГРН 1027739447922) о признании Лазутиной Ольги Геннадьевны (ИНН 667007223395) несостоятельным (банкротом).

Решением от 04.10.2017 Лазутина Ольга Геннадьевна (03.01.1963 года рождения, место рождения г. Свердловск, ИНН 667007223395, место жительства: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 3, корп. Ж, кв. 39) признана несостоятельным (банкротом) и в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, до 27.03.2018.

Финансовым управляющим должника Мелехова Ирина Алексеевна (ИНН – 663603094030, адрес для корреспонденции: 620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 101, офис 8.13 (почтовый ящик 47)), член Союза "Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих".

16.11.2017 в Арбитражный суд Свердловской области поступило ходатайство Лазутиной О.Г. о разрешении разногласий между заявителем и Банком Союз в установлении начальной цены продажи залогового имущества.

Определением от 17.11.2017 заявление было оставлено без движения.

В арбитражный суд 21.11.2017 поступили пояснения, устраняющие обстоятельства, послужившие основанием для оставления заявления без движения.

Определением суда от 21.11.2017 заявление принято к производству, рассмотрение заявления о разрешении разногласий в вопросах о порядке и об условиях продажи предмета залога назначено на 18 декабря 2017 11:00.

15.12.2017 от Лазутиной О.Г. поступило ходатайство об отложении судебного заседания, указывает, что в данный момент находится на больничном. К ходатайству приложена копия больничного листа.

В судебном заседании на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судом объявлен перерыв до 18.12.2017 11:25.

По ходатайству должника, с учетом отсутствия возражений со стороны финансового управляющего, судебное заседание отложено на 24.01.2018.

В судебном заседании финансовый управляющий поддержала доводы должника, полагает, что заявление Лазутиной О.Г. подлежит удовлетворению.

Рассмотрев заявление, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

В соответствии со ст. 60 Закона о несостоятельности (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.

Как следует из материалов дела, 31.10.2017 года на ЕФРСБ (по делу о банкротстве Лазутиной О.Г.) финансовым управляющим опубликован отчет об определении рыночной стоимости квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 20-70 № 201017/01 от 23.10.2017. Рыночная стоимость моей квартиры согласно отчету об оценке определена в 8 270 000 рублей. Данный отчет оспорен не был.

На ЕФРСБ 31.10.2017 опубликовано сообщение «об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога», где финансовым управляющим прикреплено Положение о порядке продажи квартиры с установленной Банком Союз начальной ценой продажи в 6 775 000 рублей.

На ЕФРСБ 31.10.2017 опубликовано сообщение: «о проведении открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества должника. На торги выставляется имущество, принадлежащее должнику на праве собственности, находящееся в залоге у Акционерного общества «БАНК СОЮЗ» (ИНН 7714056040, ОГРН 1027739447922), включенное в лот № 1: квартира

трехкомнатная, площадь: 89,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0206010:671, назначение объекта: жилое, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 20, кв. 70, номер государственной регистрации: 66-66-01/541/2011-548. Начальная цена лота: 6 775 000 рублей.

Оснований для установления такой цены (заниженной) Банком не представлено.

23.03.2017 года Лазутиным С.Ф, был получен отчет №187-17/Н от 20.03.2017 об оценке рыночной стоимости квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 20, кв. 70 в размере 8 740 000 рублей.

В обоснование заявленных требований должник полагает, что Банком установлена заниженная начальная цена продажи квартиры трехкомнатной, площадь: 89,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0206010:671, назначение объекта: жилое, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 20, кв. 70, номер государственной регистрации: 66-66-01/541/2011-548.

В связи с чем, должник просит разрешить разногласия между Банком Союз и Лазутиной О.Г. и установить начальную цену продажи квартиры трехкомнатной, площадь: 89,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0206010:671, назначение объекта: жилое, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 20, кв. 70, номер государственной регистрации: 66-66-01/541/2011-548 в размере 8 740 000 рублей.

Рассмотрев указанные доводы, суд считает необходимым установить начальную цену продажи залогового имущества в размере 8 740 000 руб., исходя из следующего:

Согласно п.4 ст.138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Согласно п.9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве.

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 определенными.

Банком Союз начальная цена продажи залогового имущества установлена в размере 6 775 000 рублей.

Представленный финансовым управляющим отчет №187-17/Н от 23.03.2017 об оценке рыночной цены стоимости трехкомнатной квартиры №70,

расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шевченко, д. 20 залоговым кредитором не оспорен.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу об обоснованности доводов должника о том, что определённая залоговым кредитором начальная продажная цена является заниженной, и как следствие, может привести к нарушению прав кредиторов в виде недополучения денежных средств при распределении конкурсной массы.

С учетом вышеизложенного, заявление должника об установлении начальной цены продажи залогового имущества подлежит удовлетворению, начальная цена для недвижимого имущества устанавливается в размере 8 740 000 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 60, ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Разрешить разногласия между должником Лазутиной О.Г. и залоговым кредитором Банком Союз (АО) по вопросу об установлении начальной цены продажи недвижимого имущества.

2. Установить начальную цену продажи квартиры трехкомнатной, площадь: 89,6 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0206010:671, назначение объекта: жилое, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 20, кв. 70, номер государственной регистрации: 66-66-01/541/2011-548 в размере 8 740 000 рублей.

3. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его принятия. Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования судебного акта 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 **Д.Е. Пенькин**