

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

о разрешении разногласий

22 сентября 2021 года**Дело № А33-33733-3/2019****Красноярск**

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 17 сентября 2021 года.
В полном объеме определение изготовлено 22 сентября 2021 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Двалидзе Н.В., рассмотрев в судебном заседании заявление Капинус Э.Э. о разрешении разногласий относительно определения начальной цены продажи имущества

в деле по заявлению Банка ВТБ (ИНН 7702070139) о признании Капинус Эллы Эдуардовны (ИНН 246100503480, 24.01.1973 г.р.) (несостоятельным) банкротом,
в отсутствие лиц, участвующих в деле,
при составлении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Серебренниковой И.А.

установил:

В Арбитражный суд Красноярского края 30 октября 2019 года обратился Банк ВТБ с заявлением о признании Капинус Эллы Эдуардовны банкротом.

Определением арбитражного суда от 18.11.2019 (после устранения обстоятельств, послуживших основанием для оставления заявления без движения) заявление принято к производству суда.

Определением арбитражного суда от 15.01.2020 (резолютивная часть определения объявлена 13.01.2020) заявление Банка ВТБ (публичное акционерное общество) признано обоснованным, в отношении индивидуального предпринимателя Капинус Эллы Эдуардовны введена процедура реструктуризации долгов. Финансовым управляющим имуществом должника утверждён Софьин Сергей Анатольевич.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 25.01.2020 № 13, размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 15.01.2020 за номером № 4584378.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 10.08.2020 Капинус Элла Эдуардовна признана банкротом, в отношении должника открыта процедура реализации имущества гражданина сроком до 17 декабря 2020 года, финансовым управляющим имуществом должника назначен Софьин Сергей Анатольевич.

Сообщение о признании должника банкротом опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 15.08.2020 № 146.

Срок реализации имущества должника продлялся.

В Арбитражный суд Красноярского края 12 января 2021 года поступило заявление Капинус Э.Э. о разрешении разногласий относительно определения начальной цены продажи имущества, в соответствии с которым заявитель просит:

- разрешить разногласия относительно определения начальной цены продажи имущества Лота 1: Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 61,10 кв.м.), расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Коломенская, д.18, кв. 58, и установить начальную продажную цену имущества в размере 3 354 000 рублей 00 копеек.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 20.01.2021 заявление принято к производству, судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 14.04.2021.

В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств по делу судебное заседание по рассмотрению заявления откладывалось.

Протокольным определением Арбитражного суда Красноярского края от 27.07.2021 судебное заседание по делу отложено до 17.09.2021.

Информация о времени и месте судебного заседания размещена на: <http://rad.arbitr.ru>.

Участвующие в деле лица, извещённые надлежащим образом, в судебное заседание не явились. В соответствии со статьёй 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие участвующих в деле лиц.

При рассмотрении настоящего дела арбитражным судом установлены следующие фактические обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда Красноярского края от 09.03.2021 в рамках обособленного спора А33-33733-1/2019 в третью очередь реестра требований кредиторов должника Капинус Эллы Эдуардовны включено требование Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в размере 631 193 руб. 25 коп., в том числе 592 056 руб. 60 коп. основного долга, 39 136 руб. 65 коп. пени, подлежащие отдельному учету в реестре требований кредиторов должника, *как обеспеченные залогом имущества должника: жилого помещения, общей площадью 61.1 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Коломенская, д. 18, кв. 58.* Судебный акт вступил в законную силу.

Залоговым кредитором Банк ВТБ (публичное акционерное общество) 08.06.2018 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества - жилого помещения, общей площадью 61.1 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Коломенская, д. 18, кв. 58 по начальной цене 2 452 000 руб.

Как следует из материалов дела, Положение основано на отчете об оценке квартиры № 1002/З-КВ/20 от 13.08.2020, подготовленном ООО «Оценочная компания «ПаритетЪ» по заданию Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

Согласно отчету об оценке № 1002/З-КВ/20 от 13.08.2020 рыночная стоимость залогового имущества составляет 2 452 000 руб.

Должником заявлены разногласия относительно утвержденного залоговым кредитором Положения. Так, должник указывает на необходимость установления начальной цены продажи имущества в размере 3 354 000 руб. В подтверждение указанного размера стоимости залогового имущества должником представлено заключение о средней рыночной стоимости имущества № 168 от 29.12.2020, проведенного оценщиком ООО «Центр независимой оценки» Сунайкиной Е.Р.

В связи с возникшими разногласиями по размеру начальной цены продажи залогового имущества должник обратился в суд с настоящим заявлением, в котором просит утвердить начальную продажную цену имущества в размере 3 354 000 рублей 00 копеек.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд пришёл к следующим выводам.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными Законом о банкротстве. Правила реализации предмета залога закреплены в пункте 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве. Учитывая, что в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, а также, что спор касается залогового имущества, при разрешении настоящего спора подлежат применению положения пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве. Согласно пункту 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110](#) и [пунктом](#)

3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений **статьи 138** настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

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

Из разъяснений, изложенных в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 45 от 13.10.2015 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» следует, что в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о 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 Закона о банкротстве.

В пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, что порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается 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.

Таким образом, закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену.

Как следует из материалов дела, согласно отчету об оценке № 1002/3-КВ/20 от 13.08.2020 рыночная стоимость залогового имущества составляет 2 452 000 руб.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При этом, статьей 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определено, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или

договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Должник указал на наличие сомнений в обоснованности отчета № 1002/3-КВ/20 от 13.08.2020 в части определения цены имущества - жилого помещения, общей площадью 61.1 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Коломенская, д. 18, кв. 58.

В силу пункта 3 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299, отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

В силу пункта 4 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Из пункта 8 раздела III указанного приказа Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 следует, что вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

- а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- б) применяемые стандарты оценки;
- в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;
- д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;
- е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:
 - основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
 - общая информация, идентифицирующая объект оценки;
 - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
 - итоговая величина стоимости объекта оценки;
 - ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);

з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;

и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В пункте 10 ФСО N 3 установлено, что в приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов (пункт 11 ФСО N 3).

Исследовав отчет об оценке № 1002/3-КВ/20 от 13.08.2020 судом установлено, что оценщиком производилась оценка стоимости спорного недвижимого имущества с применением сравнительного подхода, оценщик использовал информацию, характеризующую объект оценки представленную заказчиком. При проведении оценки спорного имущества оценщиком осмотр объекта оценки не проводился по причине ограниченного доступа в жилое помещение.

Согласно представленного в материалы дела отчета оценке № 1002/3-КВ/20 от 13.08.2020 средняя стоимость квадратного метра в г. Красноярске за май 2020 года составила 57 746 руб.

Согласно таблице распределения стоимости продажи квартир в районах города Красноярска за январь 2020 года средняя стоимость квартир в Кировском районе г. Красноярска составляет 3128 978 руб., цена за 1 квадратный метр составляет 53 997 руб., что значительно ниже стоимости объекта оценки, определенной оценщиком (2 452 000 руб.). Кроме того, определенная стоимость (2 452 000 руб.) объекта оценки также значительно

ниже анализируемых оценщиком на странице 36 отчета аналогов, используемых для расчета стоимости объекта сравнительным подходом (аналог №1 - 2 950 000 руб., аналог № 2 – 3 050 000 руб., аналог № 3 – 2 750 000 руб., аналог № 4 – 2 600 руб., аналог № 5 2 890 000 руб.).

Как следует из отчета, оценщиком применен понижающий коэффициент, влияющий на ликвидность объекта оценки, отражающий физические характеристики (состояние) объекта как «без отделки/требуется капитальный ремонт».

Между тем, указанная информация, приведенная в отчете об оценке, влияющая на стоимость объекта оценки, документально не подтверждена: осмотр помещения не производился, акт осмотра жилого помещения на дату проведения оценки отсутствует, документы, положенные в основу вывода о необходимости капитального ремонта, в отчете не приведены.

Таким образом, отчет № 1002/3-КВ/20 от 13.08.2020 не соответствует требованиям Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)":

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена правоподтверждающими документами, документами осмотра объекта оценки, технической инвентаризации, заключениями экспертиз, либо другими документами;

- отсутствуют копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки как «требующие капитального ремонта»;

- отсутствует указание на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения информации о физических характеристиках (состоянии) объекта как «без отделки/требуется капитальный ремонт и дате ее подготовки.

В силу части 1 статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса РФ (АПК РФ) доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела. В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Признак допустимости доказательств предусмотрен положениями статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Достаточность доказательств можно определить как наличие необходимого количества сведений, достоверно подтверждающих те или иные обстоятельства спора. Отсутствие хотя бы одного из указанных признаков является основанием не признавать требования лица, участвующего в деле, обоснованными (доказанными).

Исследовав отчет об оценке № 1002/3-КВ/20 от 13.08.2020, суд отклоняет представленный отчет в связи с отсутствием обоснования применения такого фактора, влияющего на ликвидность объекта оценки, как физические характеристики (состояние) объекта «без отделки/требуется капитальный ремонт», как не подтвержденный достоверными, допустимыми и достаточными доказательствами.

Должником в материалы дела представлено заключение о средней рыночной стоимости имущества № 168 от 29.12.2020, проведенного оценщиком ООО «Центр независимой оценки» Сунайкиной Е.Р. Представленное заключение не является отчетом об оценке, но оценивается судом в качестве иного доказательства.

Согласно представленному заключению оценщиком также использовался сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки посредством анализа трех аналогов недвижимого имущества. При этом рыночная стоимость жилого помещения - квартиры общей площадью 61.1 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Коломенская, д. 18, кв. 58, определена в размере 3 354 268 руб., цена за 1 квадратный метр составляет 54 898 руб.

Указанные выводы в принципе сопоставимы с выводами, отраженными в отчете оценке № 1002/3-КВ/20 от 13.08.2020, приведенными в таблице распределения стоимости продажи квартир в районах города Красноярска за январь 2020 года и стоимости аналогов объекта оценки, до применения в отношении объекта оценки анализа факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки, в части физических характеристик (состояния) объекта «без отделки/требуется капитальный ремонт», которые не подтверждены в отчете документально.

На основании вышеизложенного суд соглашается с позицией должника о том, что рыночная стоимость предмета залога квартиры общей площадью 61.1 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Коломенская, д. 18, кв. 58 занижена в отчете № 1002/3-КВ/20 от 13.08.2020 и способна негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества. В качестве основы суд принимает стоимость предмета залога в размере 3 354 268 руб., определенной в заключении о средней рыночной стоимости имущества № 168 от 29.12.2020.

Также суд учитывает, что предлагаемая цена является начальной. Арбитражный суд полагает, что рыночная стоимость имущества максимально точно определяется в ходе открытых торгов при условии, что процедура проведения этих торгов не будет препятствовать участию в них всех заинтересованных лиц. Начальная цена в ходе торгов может измениться как в сторону повышения при наличии активного спроса, так и в сторону снижения при проведении повторных торгов/публичного предложения. Оценка, проводимая в отношении объекта оценки, всегда будет приблизительной (вероятностной), основанной на определенной доле условностей и допущений. При этом, в случае ликвидности реализуемого предмета залога и наличия повышенного спроса его конечная цена реализации может быть увеличена участниками торгов в ходе проведения уже первых торгов в форме аукциона, либо снижена при проведении повторных торгов в случае отсутствия спроса.

Согласно представленной в материалы дела по запросу суда выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 28.04.2021 квартира общей площадью 61.1 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Коломенская, д. 18, кв. 58 принадлежит на праве собственности Капинус Э.Э. (дата регистрации 10.07.2013), при этом в пользу Банка ВТБ (публичное акционерное общество) 10.07.2013 зарегистрирована ипотека в силу закона.

Как следует из материалов обособленного спора А33-33733-1/2019 Закрытым акционерным обществом ВТБ24 (правопреемником кредитора) и Капинус Эллой Эдуардовной (заёмщиком) заключен кредитный договор от 04.07.2013 № 623/4646-0002396, по условиям которого предоставляется целевой кредит для приобретения предмета ипотеки, сумма кредита составляет 800 000 руб., срок кредита 86 месяцев с даты предоставления кредита. Размер аннуитетного платежа по кредиту составляет 13 866 руб. 78 коп. В разделе 4 установлено, что предметом ипотеки является квартира № 58 в доме № 18 по улице Коломенской города Красноярска, количество комнат – 2, общая площадь – 61,1 м². Цена предмета ипотеки по договору купли-продажи предмета ипотеки с использованием кредитных средств составляет 2 900 000 руб.

Таким образом, должник просит разрешить разногласия в отношении определения начальной цены продажи предмета ипотеки.

Согласно положениям пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем, в том числе, начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения

дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

В силу правовой позиции, приведенной в [ответе](#) на вопрос N 1 Обзора судебной практики N 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2019, в деле о банкротстве гражданина начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества, по общему правилу, определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом исходя из стоимости предмета залога, определенной в договоре об ипотеке. В случае разногласий относительно начальной продажной цены она определяется арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости этого имущества, определенной по результатам оценки ([статья 213.26 Закона о банкротстве](#), [пункт 4 статьи 14 Федерального закона от 29 июня 2015 года N 154-ФЗ "Об урегулировании особенностей несостоятельности \(банкротства\) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#), [подпункт 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке \(залоге недвижимости\)"](#) (далее - Закона об ипотеке)).

Норма права, изложенная в [подпункте четвертом пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке](#), содержит императивное требование, определяющее действия суда при определении начальной продажной цены заложенного имущества на основании отчета оценщика, которые заключаются в том, что суд должен установить таковую в размере 80 процентов от рыночной стоимости предмета залога.

Представленный залоговым кредитором отчет об оценке признан судом недостоверным доказательством в порядке статей 66, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В целях уточнения и определения рыночной стоимости, суд неоднократно откладывал рассмотрение дела с указанием на необходимость проведения оценочной экспертизы для определения рыночной стоимости объекта оценки. Между тем, ни одна из сторон ходатайство о проведении экспертизы не заявила.

В силу положений статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, несовершение стороной требуемых процессуальных действий, влечет соответствующие негативные последствия, вызванные процессуальным поведением.

С учетом изложенного, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, суд учитывает в качестве аналога рыночной стоимости объекта оценки, величину действительной стоимости, определенной в заключении о средней рыночной стоимости имущества № 168 от 29.12.2020, где рыночная стоимость предмета залога квартиры общей площадью 61.1 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Коломенская, д. 18, кв. 58, определена в размере 3 354 268 руб. Восемьдесят процентов от установленной величины составят - 2 683 414 руб. 40 коп.

Данная цена выше предложения залогового кредитора, направлена на получение максимальной выручки от продажи заложенного имущества. При повышении цены, такое установление обеспечит полное удовлетворение требований залогового кредитора с возвратом излишка должнику, в отсутствие предложений о повышении, цена - вернется к предложению залогового кредитора.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что установление начальной цены в приведенном порядке не нарушит прав и законных интересов лиц, участвующих в деле.

Таким образом, в рамках разрешения разногласий между залоговым кредитором Банком ВТБ (публичное акционерное общество), финансовым управляющим имуществом должника и должником Капинус Эллой Эдуардовной в части определения начальной цены продажи предмета залога суд исходит из следующего расчета: 3 354 268 руб. – 20% = 2 683 414 руб. 40

коп., где 3 354 268 руб. стоимость предмета залога определенная судом в порядке разрешения разногласий, 20 % - процент, вычитаемый при определении начальной продажной цены заложенного имущества – предмета ипотеки.

Иные разногласия относительно порядка, условий и сроков реализации имущества Капинус Эллы Эдуардовны, находящегося в залоге у Банка ВТБ (публичное акционерное общество)» лицами, участвующим в деле, не заявлены.

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, копии определения 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 18.1, 32, 60, 110, 138, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия между залоговым кредитором Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391), финансовым управляющим имуществом должника и должником Капинус Эллой Эдуардовной (ОГРНИП 309246820300038, 24.01.1973 года рождения) в части определения начальной цены продажи предмета залога.

Установить начальную цену продажи предмета залога - жилого помещения, общей площадью 61.1 кв.м., по адресу: г. Красноярск, ул. Коломенская, д. 18, кв. 58, в размере восьмидесяти процентов стоимости объекта оценки, определенной в заключении №168 от 29.12.2020 ООО «Центр независимой оценки» - 2 683 414 руб. 40 коп.

Разъяснить, что настоящее определение может быть обжаловано в течение десятидневного срока с момента его вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

Н.В. Двалидзе

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 30.07.2020 2:35:36
Кому выдана Двалидзе Наталья Викторовна