



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 6

<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
28 июля 2022 года

Дело №А56-127986/2019/разн.2

Резолютивная часть определения объявлена 26 июля 2022 года.

Полный текст определения изготовлен 28 июля 2022 года.

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Глумов Д.А.,**

при ведении протокола судебного заседания секретарем Журавлевой Д.Ю.,

рассмотрев в судебном заседании заявление от 06.06.2022 б/№

финансового управляющего Боравченкова Алексея Александровича (адрес: 191119, Санкт-Петербург, а/я 131)

о разногласиях по реализации имущества должника

по делу о несостоятельности (банкротстве)

гражданина Трусова Юрия Васильевича (дата и место рождения: 28.05.1938, г. Чита, место жительства (регистрации): 193315, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д.47, корп.1, кв.218; СНИЛС 024-239-315-22, ИНН 781105698962)

третье лицо: гражданка Трусова Ульяна Ивановна (адрес: 193315, Санкт-Петербург, пр. Большевиков, 47, корп. 1, кв. 218)

при участии:

от финансового управляющего представитель Бахштейн В.С. по доверенности от 22.06.2022,

от АО «Российский сельскохозяйственный банк» представитель Кудрин М.Н. по доверенности от 01.04.2022

установил:

05.12.2019 гражданин Тусов Юрий Васильевич (далее - должник, Тусов Ю.В.) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением от 03.12.2019 б/№ о признании его несостоятельным (банкротом).

Определением арбитражного суда от 26.12.2019 указанное заявление принято к производству.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) и пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон №127-ФЗ, Закон о банкротстве) установлено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Решением арбитражного суда от 16.12.2020 (резолютивная часть объявлена 15.12.2020) в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждён Боравченков Алексей Александрович. Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 26.12.2020 №239, а также 21.12.2020 включены в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

06.06.2022 в арбитражный суд через информационную систему «Мой арбитр» (зарегистрировано в АИС «Судопроизводство» 20.06.2022) от финансового управляющего поступило заявление от 06.06.2022 б/№ о разногласиях по реализации имущества должника, согласно которому он просит:

1. Рассмотреть возникшие между конкурсным кредитором АО «Российский сельскохозяйственный банк» (далее также Банк) и финансовым управляющим разногласия по поводу реализации недвижимого имущества Трусова Ю.В. - нежилого помещения (доли в общем паркинге) кад.№ 78:12:0633603:2769, площадью 29,65 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большевиков пр., д. 47, корп. 1, лит. А, пом. 17-Н.

2. Утвердить Положение о продаже нежилого помещения (доли в общем паркинге) кад.№ 78:12:0633603:2769, площадью 29,65 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большевиков пр., д. 47, корп. 1, лит. А, пом. 17-Н, в редакции, предложенной финансовым управляющим.

В материалы спора от АО «Российский сельскохозяйственный банк» поступил отзыв от 18.07.2022 на заявление финансового управляющего, в соответствии с которым АО «Российский сельскохозяйственный банк» просит утвердить Положение в редакции Банка, а именно: установить начальную цену продажи – 1580000 руб., установить цену отсечения – 1264000 руб.

Финансовый управляющий обеспечил явку в судебное заседание своего представителя, который заявленное требование поддержал.

АО «Российский сельскохозяйственный банк» обеспечило явку в судебное заседание своего представителя, который против удовлетворения заявленного требования возражал.

Иные лица, участвующие в обособленном споре, извещённые надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в соответствии со статьёй 123 АПК РФ, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили.

Арбитражный суд, исследовав материалы обособленного спора и оценив представленные доказательства, заслушав явившихся представителей, установил следующее.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника финансовым управляющим было выявлено имущество, подлежащее реализации, а именно нежилое помещение (доля в общем паркинге), кадастровый номер 78:12:0633603;2769, площадью 29,65 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 47, корп. 1, лит. А, пом. 17-Н, принадлежащее супруге должника Трусовой У.И.

Определением арбитражного суда от 21.07.2021 по обособленному спору №А56-127986/2019/реализ.1 утверждено Положение о порядке, сроках, условиях продажи имущества Трусова Ю.В., парковочного места, не являющегося предметом залога, в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Указанным Положением предусматривалась реализация данного недвижимого имущества путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества, начальная цена продажи – 2000000 руб., цена отсечения при проведении торгов посредством публичного предложения установлена в размере 1300000 руб.

В соответствии с утвержденным Положением финансовым управляющим были организованы электронные торги по продаже недвижимого имущества. Первые, повторные торги, а также продажа имущества посредством публичного предложения признаны несостоявшимися в виду отсутствия заявок.

Финансовым управляющим было подготовлено новое Положение о продаже нежилого помещения (доли в общем паркинге), в соответствии с которым финансовым управляющим предложено организовать повторные торги посредством публичного предложения, установить начальную цену продажи в размере 1257007,14 руб., цену отсечения – 400000 руб.

Между тем, собранием кредиторов должника, состоявшемся 28.04.2022 – 27.05.2022, мажоритарным кредитором АО «Российский сельскохозяйственный банк» принято решение не утверждать указанное Положение.

Как следует из отзыва, АО «Российский сельскохозяйственный банк» полагает, что указанные финансовым управляющим начальная цена продажи имущества и цена отсечения являются заниженными, и предлагает установить начальную цену продажи – 1580000 руб., цену отсечения – 1264000 руб.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных Законом о банкротстве, между ним и

должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 03.09.2014 №301-ЭС14-769 по делу №А43-21911/2010, Законом о банкротстве (статьи 110, 111, 138, 139) предусмотрен механизм реализации имущества должника в условиях конкурсного производства, обеспечивающий максимально возможные конкурентные условия реализации имущества должника с целью получения максимальной выручки с целью удовлетворения требований кредиторов – реализация имущества должника на открытых торгах с установлением начальной продажной цены исходя из отчета оценщика.

Реализация имущества в таких условиях максимально направлена на получение реальной рыночной стоимости путем соблюдения условий отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции без какого-либо принуждения с целью получения разумного вознаграждения.

Именно полученная в результате проведения торгов цена, вырученная от реализации имущества, должна рассматриваться как рыночная стоимость.

Соответственно, реальная рыночная цена формируется в ходе проведения торгов при наличии спроса со стороны потенциальных покупателей, установленная продажная цена имущества является примерной и в ходе торгов может изменяться в зависимости от спроса.

Торги являются конкурентной формой определения наилучших 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).

Отсутствие спроса на имущество по более высокой цене подтверждает невозможность его реализации по такой цене в существующих рыночных условиях.

При этом при наличии сведений о несостоявшихся первых, повторных торгах и торгах посредством публичного предложения с ценой отсечения 1300000 руб., объективных доказательств того, что в случае установления иной рыночной стоимости (более высокой, чем 1257007,14 руб.) имущество должника будет реализовано по более выгодной цене, не представлено.

Таким образом, арбитражный суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленного требования.

Руководствуясь статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

определил:

разрешить разногласия между конкурсным кредитором АО «Российский сельскохозяйственный банк» и финансовым управляющим Боравченковым Алексеем Александровичем по поводу реализации недвижимого имущества гражданина Трусова Юрия Васильевича - нежилого помещения (доли в общем паркинге) кад.№ 78:12:0633603:2769, площадью 29,65 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большевиков пр., д. 47, корп. 1, лит. А, пом. 17-Н.

Утвердить Положение о продаже нежилого помещения (доли в общем паркинге) кад.№ 78:12:0633603:2769, площадью 29,65 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большевиков пр., д. 47, корп. 1, лит. А, пом. 17-Н, в редакции, предложенной финансовым управляющим Боравченковым Алексеем Александровичем.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Д.А. Глумов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 14.01.2022 9:44:59

Кому выдана Глумов Дмитрий Александрович