



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52  
<http://www.spb.arbitr.ru>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Санкт-Петербург  
**20 июня 2019 года**

**Дело № А56-76521/2017**

*Резолютивная часть определения суда объявлена 13.06.2016. Определение суда в полном объеме изготовлено 20.06.2019*

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  
Кулаковская Ю.Э.**

при ведении протокола судебного заседания секретарем Силантьевой М.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению финансового управляющего Каюровой Елены Всеволодовны  
об утверждении Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника, находящегося в залоге у АО «БАНК ЖИЛФИНАНС»,  
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Ивановой Марины Камиловны,

при участии: согласно протокола судебного заседания

### **у с т а н о в и л :**

Иванова Марина Камиловна (далее - должник) обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании себя несостоятельной (банкротом).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.12.2017 заявление признано обоснованным, в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим утверждена Каюрова Елена Всеволодовна.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.04.2018 в отношении Ивановой М.К. введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Каюрова Елена Всеволодовна.

В арбитражный суд поступило 18.11.2018 заявление финансового управляющего Каюровой Елены Всеволодовны об утверждении Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника, находящегося в залоге у АО «БАНК ЖИЛФИНАНС», следующего имущества: квартиры, расположенной по адресу 192148, Санкт-Петербург, ул. Невзоровой, д.6, кв.37; кадастровый номер 78:12:0710901:2058; площадь 37,5 кв.м.; назначение жилое; номер государственной регистрации – 78-78/040-78/040/001/2015-5291; стартовая цена: 3400000,00 руб. В обоснование заявления финансовый управляющий сослался на то, что залоговым кредитором не представлены предложения по порядку, сроку и условиям реализации имущества должника.

АО «Банк ЖилФинанс» представил возражения относительно утверждения Положения о порядке реализации имущества должника в редакции, представленной финансовым управляющим, просило утвердить Положение о порядке реализации имущества должника в редакции, предложенной залоговым кредитором, с установлением начальной цены реализации имущества в размере 2783200,00 руб. В обоснование доводов о размере начальной продажной цены залоговый кредитор сослался на Отчет об оценке рыночной стоимости от 27.09.2018 №61362-S/18.

Должник также представил письменные возражения на ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога, в которых указал на то, что решением Пресненского районного суда города Москвы по делу №А2-1257/17 от 13.02.2017 начальная продажная цена установлена в размере 3288000,00 руб., следовательно, результаты оценки для целей установления размера начальной продажной цены имущества не подлежат применению.

В отзыве на возражения Ивановой М.К., залоговый кредитор указал на то, что возражений от финансового управляющего в отношении начальной продажной цены не поступало. Предложенная начальная цена в размере 2783200,00 руб. является конкурентоспособной и не ущемляет интересов иных кредиторов. Разногласия между залоговым кредитором и финансовым управляющим относительно порядка реализации имущества отсутствуют. У должника отсутствует право заявлять такого рода разногласия.

В судебном заседании представитель финансового управляющего поддержал заявление. Представители залогового кредитора и должника поддержали доводы, изложенные в представленных в материалы дела письменных позициях.

Заслушав объяснения представителей лиц, обеспечивших явку в судебное заседание, оценив доводы заявления и письменных возражений, представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Согласно положениям пункта 4 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (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.

При этом, положениям пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, к которой отсылает предыдущая норма, предусмотрено, что 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

Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Как следует из приведенных выше положений, а также нормы статьи 34 Закона о банкротстве, определяющей права и обязанности лиц, участвующих в деле о несостоятельности, возражения относительно порядка реализации имущества должника могут быть заявлены любым лицом, участвующим в деле о несостоятельности, в том числе и должником.

Из объяснений сторон следует, что разногласия относительно порядка реализации имущества должника в данном случае касаются исключительно определения его начальной цены.

По смыслу разъяснений пункта 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», начальная цена реализации имущества определяется с учетом общих положений закона о реализации залогового имущества.

Подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что, в случае спора между сторонами договора залога, цена реализации имущества определяется судом.

В материалы дела представлено вступившее в законную силу решение Пресненского районного суда г. Москвы от 06.02.2017 по гражданскому делу №2-1257/17 об обращении взыскания на предмет залога, которым начальная цена заложенного имущества установлена в размере 3288000,00 руб.

Таким образом, начальная цена реализации имущества установлена судебным актом, который в силу положений статьи 13 ГПК РФ является обязательным как для лиц, участвовавших в споре об обращении взыскания на предмет залога, так и для иных лиц. Следовательно, при реализации предмета залога в рамках дела о несостоятельности Ивановой М.К., начальная цена реализации имущества должна быть установлена в размере 3288000,00 руб.

Учитывая, что в отношении иных условий предложенного финансовым управляющим Положения о порядке реализации имущества должника, разногласий не имеется, суд считает возможным утвердить предложенное финансовым управляющим Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества Ивановой М.К., установив начальную продажную стоимость имущества в размере 3288000,00 руб.

Руководствуясь статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

**определил:**

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи имущества Ивановой Марины Камиловны, находящегося в залоге АО «Банк ЖилФинанс» в редакции, представленной АО «Банк Жилищного Финансирования».

2. Установить начальную продажную цену имущества должника Ивановой Марины Камиловны следующим образом (единым лотом):

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кол-во	Начальная продажная цена, руб.
1	Недвижимое имущество Квартира общей площадью 37,5 кв.м., назначение жилое, этаж 5, кадастровый (условный) номер 78:1260710901:2058, адрес местонахождения: Санкт-Петербург, ул. Невзоровой, д.6, литера А, квартира 37	1	3288000

На определение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, предусмотренный статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Судья

Кулаковская Ю.Э.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 21.05.2019 17:42:34  
Кому выдана Кулаковская Юлия Эдуардовна