



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело №А45-873/2019

27 декабря 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 21.12.2023

Определение в полном объеме изготовлено 27.12.2023

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Красниковой Т.Е., ознакомившись с заявлением должника Каландарова Расуля Якубовича о разрешении разногласий с финансовым управляющим в деле о банкротстве должника индивидуального предпринимателя Каландарова Расула Якубовича (12.01.1961, уроженец с. Балхар, Акушинского района, Дагестан, зарегистрирован – 630008, г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, кв. 152, ОГРНИП 309540420300119, ИНН 540409933936),

при участии представителей:

финансового управляющего – Литвинкова А.С., по доверенности от 18.12.2023, паспорт,

должника - не явился, извещен,

установил:

определением Арбитражного суда Новосибирской области от 19.04.2019 в отношении должника введена процедура банкротства – реструктуризация долгов, финансовым управляющим утвержден Бекк Александр Александрович.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реструктуризации опубликовано в газете «Коммерсантъ» №76(6556) от 27.04.2019.

Решением арбитражного суда от 30.09.2019 в отношении должника введена процедура реализации имущества.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 177 от 28.09.2019.

31.05.2023 должник Каландаров Расул Якубович обратился с заявлением о разрешении разногласий возникший между должником и финансовым управляющим в части определения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 05:40:000016:556, вид разрешённого использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства «Чурек», адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, 10 000 кв.м. в деле о банкротстве должника индивидуального предпринимателя Каландарова Расула Якубовича.

Определением арбитражного суда от 18.09.2023 приостановлено производство по заявлению Каландарова Расула Якубовича о разрешении разногласий возникший между должником и финансовым управляющим в части определения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 05:40:000016:556, вид разрешённого использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства «Чурек», адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, 10 000 кв.м. до вступления в законную силу решения Кировского районного суда г. Махачкалы по делу № 2-3511/2023.

30.10.2023 в материалы дела от финансового управляющего поступило ходатайство о возобновлении производства по делу.

Определением от 10.11.2023 производство по заявлению возобновлено, судебное заседание назначено на 21.12.2023.

20.12.2023 заявителем в порядке ст. 49 АПК РФ уточнен предмет заявленного требования должник просит разрешить разногласия между финансовым управляющим и должником в части определения рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 05:40:000016:556, вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства «Чурек», общей площадью 10 000 кв.м, расположенного: Республика Дагестан, г. Махачкала для последующей реализации на торгах в рамках дела о банкротстве.

Уточнение предмета заявленного требования принято судом как соответствующее требованиям ст. 49 АПК РФ.

В судебном заседании представитель финансового управляющего поддержал заявленное требование, указав что рыночная стоимость земельного участка составляет 7 785 800 рублей, установленная на основании решения об оценке от 19.12.2023, и имущество подлежит продаже согласно условиям Положения о порядке продажи имущества, утвержденного определением от 23.03.2022 в рамках настоящего дела о банкротстве.

В силу п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайств 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 о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда в рамках дела о банкротстве должника не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий

обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи и имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки и имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения (п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

В конкурсную массу Каландарова Р.Я. включен земельный участок с кадастровым номером 05:40:000016:556, вид разрешенного использования - для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства «Чурек», по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, общей площадью 10 000,00 кв.м.

Определением от 23.03.2022 утверждено Положение о Порядке, сроках и условиях продажи имущества Каландарова Р.Я. в редакции финансового управляющего предоставленной 08.02.2022, рыночной стоимостью 51 344 059 рублей 53 копейки.

При рассмотрении спора по утверждению Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, суд и иные лица руководствовались решением об ОЦЕНКЕ имущества, подготовленным финансовым управляющим Бекк А.А. 29.04.2020 года.

Согласно расчета рыночной стоимости от 29.04.2020 года стоимость спорного земельного участка составляла: 12 173 300 рублей.

Начальная стоимость имущества - земельного участка с кадастровым номером 05:40:000016:556 утвержденного судом в Положении была основана на Решении об оценке от 29.04.2020 года при этом на момент приостановки торгов и обращения Каландаров Р.Я. с настоящими разногласиями прошло более шести месяцев, соответственно, рыночная стоимость земельного участка могла существенно измениться.

В соответствии со ст. 12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основанию и в порядке, которые предусмотрены настоящим 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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

19.12.2023 финансовым управляющим Бекк А.А. подготовлено решение об оценке земельного участка, в соответствии с которым: предполагаемая рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 05:40:000016:556, составляет 7 785 800 рублей.

Учитывая рыночную стоимость имущества на дату рассмотрения настоящего заявления, уточнение заявленного требования должником, суд приходит к выводу об удовлетворении заявления о разрешении разногласий относительно порядка продажи имущества должника в части определения рыночной стоимости земельного участка.

Руководствуясь статьей 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 АПК РФ, арбитражный суд,

определил:

Разрешить разногласия между Должником – Каландаровым Расулом Якубовичем и финансовым управляющим Бекк Александром Александровичем в части определения рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 05:40:000016:556, вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства «Чурек», общей площадью 10 000 кв.м, расположенного: Республика Дагестан, г. Махачкала для последующей реализации на торгах в рамках дела о банкротстве, установив начальную стоимость 7 785 800 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня вынесения.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Т.Е. Красникова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 24.03.2023 4:09:00

Кому выдана Красникова Татьяна Евгеньевна