

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

город Омск  
29 февраля 2024 года

№ дела  
A46-17714/2009

Резолютивная часть определения объявлена 22 февраля 2024 года.  
Полный текст определения изготовлен 29 февраля 2024 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Дябина Д.Б., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Колупаевой А.Е., рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «РоКАС» (644520, Омская область, Омский район, село Троицкое, ул. Тенистая, д. 2, ИНН 5503103795, ОГРН 1065503061722) Трофимова Александра Александровича о разрешении разногласий между конкурсным управляющим ООО «РоКАС» и конкурсными кредиторами АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank»), Агзамовой Риммой Камильевной, Агзамовым Ренатом Рахумжановичем, Юрьевым Сергеем Александровичем, Дамер Татьяной Дмитриевной, Бакманом Анатолием Викторовичем по вопросу о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога,

при участии в судебном заседании:

от конкурсного управляющего – Смолина М.А. по доверенности от 12.12.2023 (паспорт),  
иные лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

**У С Т А Н О В И Л :**

в производстве Арбитражного суда Омской области находится дело № А46-17714/2009 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «РоКАС», в рамках которого конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «РоКАС» - Трофимов Александр Александрович посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» обратился в суд с ходатайством о разрешении разногласий возникшие между конкурсным управляющим ООО «РоКАС» и конкурсными кредиторами АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank»), Агзамовой Риммой Камильевной, Агзамовым Ренатом Рахумжановичем, Юрьевым Сергеем Александровичем, Дамер Татьяной Дмитриевной, Бакманом Анатолием Викторовичем в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога, посредством утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции конкурсного управляющего.

Определением Арбитражного суда Омской области от 31.10.2023 заявление конкурсного управляющего принято судом к производству, судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 26.12.2023.

До начала судебного заседания судом установлено, что в материалах дела отсутствуют доказательства надлежащего уведомления о месте и времени рассмотрения заявления Бакмана А.В., в отношении которой судом получены сведения об ином месте регистрации.

Представители участвующих в деле лиц пояснили занимаемую позицию.

Определением Арбитражного суда Омской области от 26.12.2023 судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 30.01.2024, в связи с невозможностью рассмотрения дела при данной явке, необходимостью повторного направления уведомления в адрес заинтересованного лица.

30.01.2024 в материалы дела от представителя Бакман А.В. поступило

ходатайство об отложении судебного заседания.

В судебном заседании 30.01.2024 представитель АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank») представил ходатайство о проведении повторной оценки спорного имущества.

Судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 15.02.2024 определением суда от 30.01.2024, в связи с необходимостью представления сторонами дополнительных пояснений по делу.

Указанным судебным актом конкурсному управляющему указано на необходимость предоставления письменных, мотивированных пояснения относительно невозможности (нецелесообразности) проведения повторной оценки залогового имущества, в том числе с учетом длительности процедуры банкротства, проведения оценки в 2018-2021 годах, наличия на стороне кредитора намерения понести расходы на оплату услуг оценщика; запросить сведения о стоимости и сроках проведения оценки в экспертных учреждениях, аккредитованных в СРО.

В свою очередь АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank») также предложено представить письменные, мотивированные пояснения относительно невозможности заключения договора на проведение оценки силами и средствами Банка, дополнительные доказательства того, что представленная в материалы дела оценка недостоверна, по иным основаниям, кроме, заявленного в ходе судебного заседания довода о сроках определения цены; альтернативное заключение, выполненное специалистами Банка, на основании которого суд может сделать вывод о несоответствии предложенной конкурсным управляющим стоимости имущества его действительной цене.

Информация о движении дела, месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по адресу: [www.omsk.arbitr.ru](http://www.omsk.arbitr.ru) в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

14.02.2024 конкурсным управляющим представлено ходатайство о приобщении к материалам обособленного спора копии отчета об оценке № 01-010224 от 13.02.2024.

В судебном заседании 15.02.2024 в порядке, предусмотренном статьей 163 АПК РФ, объявлен перерыв до 22.02.2024. Информация об объявлении перерыва в судебном заседании размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по адресу: [www.omsk.arbitr.ru](http://www.omsk.arbitr.ru).

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего дал пояснения относительно позиции Банка.

В материалы дела посредством подачи документов в электронном виде в электронную систему «Мой арбитр» поступил отзыв на отчет об оценке № 01-010224 от 13.02.2024 АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank») (вх. № 58218 от 27.02.2024), который при рассмотрении дела не оценивался судом ввиду его фактического отсутствия в распоряжении судьи и материалах дела, о чем свидетельствует штамп входящей корреспонденции (от 26.02.2024).

Суд разъясняет, что не совершение действий по заблаговременному представлению в материалы дела отзывов, ходатайств, дополнительных доказательств в силу статьи 9 АПК РФ влечет риск наступления неблагоприятных последствий.

На основании статьи 153 АПК РФ разбирательство дела осуществляется в судебном заседании арбитражного суда с обязательным извещением лиц, участвующих в деле, о времени и месте заседания.

Согласно части 1 статьи 121 АПК РФ лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса извещаются арбитражным судом о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, о времени и месте судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия путем направления копии судебного акта.

По правилам части 1 статьи 122 АПК РФ копия судебного акта направляется арбитражным судом по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения адресату непосредственно в арбитражном суде или по месту нахождения адресата, а в случаях, не терпящих отлагательства, путем направления телефонограммы, телеграммы, по факсимильной связи или электронной почте либо с использованием иных средств связи.

Согласно пункту 2 части 4 статьи 123 АПК РФ лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса также считаются извещенными надлежащим образом арбитражным судом, если несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением копии судебного акта, направленной арбитражным судом в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд.

Согласно пункту 1 статьи 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

В пункте 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» содержатся разъяснения, согласно которым юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Если в юридически значимом сообщении содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия (например, договор считается расторгнутым вследствие одностороннего отказа от его исполнения).

Статья 165.1 ГК РФ подлежит применению также к судебным извещениям и вызовам, если гражданским процессуальным или арбитражным процессуальным законодательством не предусмотрено иное (пункт 68 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В случае, если место нахождения или место жительства ответчика неизвестно, надлежащим извещением считается направление извещения по последнему известному месту нахождения или месту жительства ответчика (пункт 5 статьи 123 АПК РФ).

Суду путем направления запроса в регистрирующий орган достоверно установил адреса регистрации Агзамовой Риммы Камильевны, Агзамова Рената Рахумжановича, Юрьева Сергея Александровича, Капустина Андрея Васильевича, Капустиной Ольги Михайловны, Дамер Татьяны Дмитриевны, Бакман Анатолия Викторовича, Курганова Александра Геннадьевича, Кургановой Светланы Викторовны и осуществил извещение по таким адресам. Судебные уведомления возвращены в связи с истечением срока хранения, о чем свидетельствуют сведения с официального сайта «Почта России» (штрих-код 64497390187691, 64497390187684, 64401089778091).

Вместе с тем Агзамовой Р.К., Агзамовым Р.Р., Бакман А.В., Капустиным А.В., Капустиной О.М., Кургановым А.Г., Кургановой С.В. получены судебные извещения о

дате и месте судебного заседания, о чем свидетельствуют сведения с официального сайта «Почта России» (штрих-код 64401089778077, 64401089753975, 64401089753968, 64497390187721, 64401089778121, 64401089778114, 64401089778060).

Ответчики, считающиеся надлежащим образом извещенными о месте и времени рассмотрения настоящего обособленного спора, в судебное заседание своих представителей не направили, возражения на предъявленные требования не представили.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд счел возможным рассмотреть заявление по имеющимся документам, в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте заседания суда, в том числе, публично, путем размещения соответствующей информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Омской области.

Рассмотрев материалы дела, оценив доказательства в совокупности и взаимосвязи, суд пришел к следующему.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ и статье 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве установлено, что 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.

По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

ООО «РоКАС» на праве собственности среди прочего принадлежит земельный участок с кадастровым номером 55:20:220302:4886 площадью 61 749,00 кв.м.; местоположение: Омская область, Омский район, село Троицкое, улица Тенистая; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (далее – Земельный участок). Право собственности должника на указанный участок подтверждается выпиской ЕГРН (запись регистрации №55:20:220302:4886-55/001/2018-1 от 15.01.2018).

В границах Земельного участка ООО в 2009 году ООО «РоКАС» с привлечением денежных средств участников долевого строительства начато возведение шести объектов капитального строительства – многоквартирных жилых домов со строительными номерами №26,27,28,29,30,31 ЖК «Ясная поляна» (далее – МКД №26-31). Строительство объектов не было завершено, согласно заключению специалиста №25-0121 от 25.01.2021 строительная готовность объектов не превышает 18%.

В силу пункту 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Определением Арбитражного суда Омской области от 01.04.2010 по делу № А46-17714/2009 установлено, что земельный участок является предметом залога, установленного в пользу конкурсного кредитора АО «АТФБанк». В настоящее время залог установлен в пользу правопреемника АО «АТФБанк» - АО «First Heartland Jusan Bank», права правопреемника установлены вступившим в законную силу Определением Арбитражного суда Омской области от 11.05.2022 по делу № А46-17714/2009.

Как отмечено выше, строительство МКД №26-31 в границах Земельного участка ООО «РоКАС» осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого

строительства. В ходе процедур банкротства ООО «РоКАС» установлены следующие требования участников долевого строительства МКД №26-31:

	ФИО/наименование	Объект строительства	Сумма требований (убытка), руб.	Судебный акт
1	Юрьев Сергей Александрович (ДДУ 3435П от 01.10.2009)	2-комнатная квартира № 28 площадью 51 кв.м.	1 076 900,00	Определение Арбитражного суда Омской области по делу №А46-17714/2009 от 19.07.2017
	Капустин Андрей Васильевич	1-комнатная квартира		Определение Арбитражного суда Омской области по делу №А46-17714/2009 от 08.08.2017
2	Капустина Ольга Михайловна (ДДУ 3436П от 25.01.2010)	№ 18 площадью 32 кв.м.	701 004,00	
3	Дамер Татьяна Дмитриевна (ДДУ № 3438 П от 26.10.2010)	1-комнатная квартира № 162 площадью 41 кв.м.	695 409,00	Определение Арбитражного суда Омской области по делу №А46-17714/2009 от 06.06.2017
4	Бакман Анатолий Викторович (ДДУ № 3437П от 01.10.2009)	2-комнатная квартира № 9 площадью 51 кв.м.	1 076 900,00	Определение Арбитражного суда Омской области по делу №А46-17714/2009 от 01.08.2017
5	Курганов Александр Геннадьевич	1-комнатная квартира № 111 площадью 37 кв.м.		Определение Арбитражного суда Омской области по делу №А46-17714/2009 от 07.09.2017
	Курганова Светлана Викторовна (ДДУ №2004 П от 25.09.2008)		1 065 600,00	
				Определение

6	Агзамова Римма Камильевна  Агзамов Ренат Рахумжанович (ДДУ 3377 от 22.12.2009)	1-комнатная квартира № 83 площадью 35,5 кв.м.	905 600,00	Арбитражного суда Омской области по делу №А46-17714/2009 от 18.01.2023
---	---	--	------------	--

Таким образом, из материалов дела следует, что Земельный участок и расположенные на нем незавершенные строительством объекты - МКД №26-31 являются предметом залога, установленного в пользу АО «First Heartland Jusan Bank» (в силу договора) и участников долевого строительства (в силу закона).

В соответствии с пунктом 2 статьи 131 Закона о банкротстве в ходе конкурсного производства проведена оценка предмета залога:

- в отношении Земельного участка подготовлен отчет № 233-18 от 25.04.2018 (размещен в ЕФРСБ сообщением №2651526 от 25.04.2018);

- в отношении МКД №26-31 подготовлен отчет №331/21 от 06.10.2021 (размещен в ЕФРСБ сообщением №7455813 от 06.10.2021).

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2022 по делу №А46-15275/2021 установлен факт отсутствия разрешения на строительство МКД №26-31 (стр. 3 Постановления). Таким образом, МКД №26-31 представляют собой самовольные постройки (ст. 222 ГК РФ).

Поскольку МКД №26-31 являются самовольными постройками и не могут выступать в гражданском обороте в качестве объектов недвижимого имущества (объектов незавершенного строительства), их сохранение на земельном участке не представляется возможным в силу ст. 222 ГК РФ (требуется снос), в конкурсной массе указанные объекты учтены как годные остатки объектов капитального строительства, незавершенных строительством, т.е. строительные материалы, которые могут быть получены при демонтаже самовольных построек и повторно использованы.

В силу пункта 3 статьи 201.9 Закона о банкротстве установлено, что требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьи 201.14 Закона о банкротстве.

Нормами статьи 201.14 Закона о банкротстве установлены специальные правила распределения выручки от реализации предмета залога в деле о банкротстве застройщика.

Поскольку правила определения условий реализации предмета залога статьей 201.14 Закона о банкротстве не установлены (отсутствует специальная норма), порядок определения условий реализации предмета залога подлежит регулированию общими нормами о конкурсном производстве.

Как установлено пунктом 4 статьи 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.

Изложенное означает, что порядок и условия проведения торгов по продаже Земельного участка с расположенными на нем МКД №26-31 должны быть определены всеми залоговыми кредиторами единогласно.

Принимая во внимание изложенное, конкурсным управляющим в отношении Земельного участка с расположенными на нем МКД №26-31 подготовлен проект положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «РоКАС», находящегося в залоге по требованиям участников долевого строительства и АО «First Heartland Jusan Bank» (далее – Порядок продажи).

В свою очередь проект Порядка продажи был направлен 19.09.2023 для утверждения в адрес залоговых кредиторов с приложением бюллетеней для голосования и указанием на необходимость принятия решения в течение 14 календарных дней с момента получения.

По состоянию на 19.10.2023 в адрес конкурсного управляющего поступили заполненные бюллетени от следующих залоговых кредиторов:

	ФИО/наименование	Результата голосования
1.	Капустин Андрей Васильевич	ЗА
2.	Капустина Ольга Михайловна	ЗА
3.	Курганов Александр Геннадьевич	ЗА
4.	Курганова Светлана Викторовна	ЗА

Иные залоговые кредиторы бюллетени для голосования, возражения относительного представленного управляющим проекта Порядка продажи и/или собственные предложения о порядке и условиях реализации предмета залога в адрес конкурсного управляющего не направили.

Согласно абзацу второму пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В абзаце втором пункта 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.

В силу абзаца второго пункта 4 статьи 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.

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 ЕФРСБ 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.

По смыслу правовой позиции, приведенной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449, приоритетное право залогового кредитора определять условия положения о продаже заложенного имущества не является безусловным. Если разногласия по этому положению переданы на разрешение суда, то суд при их определении учитывает баланс интересов всех лиц, вовлеченных в процесс несостоятельности должника.

Согласно ответу на вопрос № 1 в Обзоре судебной практики № 3 (2019), утвержденном 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 (ст. 213.26 Закона о банкротстве, п. 4 ст. 14 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 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», подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

По смыслу данной правовой позиции отступление от общего порядка определения начальной цены продажи залогового имущества, установленного Законом о банкротстве (залоговым кредитором), и определение таковой арбитражным судом в размере, равном восьмидесяти процентам рыночной стоимости имущества, определенной в отчете оценщика, осуществляется исключительно в случае наличия между залоговым кредитором, конкурсным управляющим и иными участвующими в деле лицами существенных разногласий в данном вопросе.

Арбитражный суд определяет начальную цену продажи предмета залога в соответствующем порядке в ситуации, когда лицом, заявившим о разрешении разногласий, приведены разумные, надлежащим образом мотивированные, убедительные доводы о наличии у него сомнений в соответствии определенной залоговым кредитором (в том числе на основании проведенной им оценки) начальной цены предмета залога его рыночной цене, а также о том, что определение данной цены в указанном залоговым кредитором размере нарушит права и законные интересы участвующих в деле о банкротстве лиц.

В ходе разрешения заявления конкурсного управляющего АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank») представлены возражения относительно актуальности установленной оценкой стоимости земельного участка, вызванное давностью срока оценки.

Конкурсным управляющим во исполнение представленных возражений проведена переоценка стоимости спорного имущества.

Согласно представленному отчету об оценке № 01-010224 от 13.02.2024 рыночная стоимость земельного участка составляет 33 035 715 руб.

АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank») же доказательств обратного не представлено, как и каких-либо доказательств в обоснование своих возражений (не только отчет об оценке стоимости, но даже ссылки на интернет ресурсы).

Рассматривая разногласия, суд полагает возможным установить рыночную стоимость и начальную продажную цену земельного участка с кадастровым номером 55:20:220302:4886 площадью 61 749,00 кв.м.; местоположение: Омская область, Омский район, село Троицкое, улица Тенистая; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка в представленном конкурсным управляющим отчете об оценке размере - в сумме 33 035 715 руб.

Суд полагает также необходимым отметить, что действительная (реальная) продажная цена предмета залога может быть определена только в результате выставления предмета залога на торги в зависимости от наличия и количества спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога, тогда как затягивание рассмотрения настоящего обособленного спора, с учетом длительности рассмотрения банкрутного дела в отношении ООО «РоКАС», наличия требований граждан - участников долевого



строительства и представления конкурсным управляющим обновленного отчета об оценке, не отвечает принципам разумности и обоснованности.

Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику. Установление более высокой (так же как и наиболее низкой) начальной цены не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества и арбитражный суд, устанавливая начальную цену продажи заложенного имущества, исходит из совокупности представленных в материалы дела доказательств.

Поскольку спорное имущество подлежит реализации путем проведения торгов, устанавливая начальную продажную цену предмета залога, суд определяет лишь нижнюю границу стоимости реализуемого имущества, что не препятствует продаже имущества при наличии соответствующего предложения по более высокой цене.

При реализации имущества на торгах цена сделки может быть определена не на основании данных каких-либо отчетов, а исходя из предложений участников торгов, то есть данные отчетов используются не для установления цены сделки имущества, а лишь для определения начальной цены выставления его на торги.

То есть итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством его размещения в установленном порядке в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (часть 2 статьи 184, статья 186 АПК РФ).

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.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 32 (пункт 1), 60 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **О П Р Е Д Е Л И Л :**

Разрешить разногласия между конкурсным управляющим обществом с ограниченной ответственностью «РоКАС» (644520, Омская область, Омский район, село Троицкое, ул. Тенистая, д. 2, ИНН 5503103795, ОГРН 1065503061722) Трофимова Александра Александровича и конкурсными кредиторами АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank»), Агзамовой Риммой Камильевной, Агзамовым Ренатом Рахумжановичем, Юрьевым Сергеем Александровичем, Дамер Татьяной Дмитриевной, Бакманом Анатолием Викторовичем установив, что рыночная стоимость и начальная цена продажи земельного участка с кадастровым номером 55:20:220302:4886 площадью 61 749,00 кв.м.; местоположение: Омская область, Омский район, село Троицкое, улица Тенистая; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка составляет - 33 035 715, руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Д.Б. Дябин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 21.03.2023 4:18:00

Кому выдана Дябин Дмитрий Борисович