



**Арбитражный суд Рязанской области**  
ул. Почтовая, 43/44, г. Рязань, 390000; факс (4912) 275-108;  
<http://ryazan.arbitr.ru>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Рязань  
**10 января 2023 года**

Дело №A54-6568/2016

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 26 декабря 2022 года.  
Полный текст определения изготовлен 10 января 2023 года.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Соловьевой С.Е.  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Досяк М.В.,  
рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом)  
Сафонова Сергея Вячеславовича (13.03.1970 года рождения, место рождения - г. Рязань,  
адрес регистрации - 390000, г. Рязань, ул. Светлая, д. 16, СНИЛС № 058-212-384-49, ИНН  
622900297163)

заявление Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича о разрешении  
разногласий по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по  
реализации предмета залога,

заявление общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" о разрешении  
разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога,

при участии в обособленном споре в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных  
требований относительно предмета спора, Сафоновой Ольги Валериевны (г. Рязань, ул.  
Светлая, д.16), АО "БМ-Банк" (г. Москва, ул. Рождественка, д.8 стр. 1),

вопрос о наложении судебного штрафа на эксперта Семизарова Алексея Евгеньевича,

В судебном заседании 12.12.2022 объявлен перерыв до 11 час. 20 мин. 16.12.2022, после  
перерыва судебное заседание продолжалось в отсутствие финансового управляющего. В судебном  
заседании 16.12.2022 объявлен перерыв до 14 час. 10 мин. 19.12.2022, после перерыва судебное заседание  
продолжалось с участием финансового управляющего. В судебном заседании 19.12.2022 объявлен перерыв до 13 час. 50 мин. 26.12.2022, после перерыва судебное заседание  
продолжалось с участием тех же лиц. Информация о перерывах в судебном заседании размещена  
в Картотеке арбитражных дел на официальном сайте федеральных арбитражных судов Российской Федерации.

при участии в судебном заседании:

от конкурсного кредитора ООО "Мир инструмента": Черных М.Ю. (в судебных заседаниях  
16.12.2022, 19.12.2022, 26.12.2022);

финансовый управляющий Яковлев А.Е. (в судебных заседаниях 12.12.2022, 19.12.2022,  
26.12.2022);

от конкурсного кредитора Сартакова И.Т.: Тарасова К.А. - представитель, доверенность от  
18.08.2020;

иные лица, участвующие в рассмотрении заявления, - не явились, извещены надлежащим  
образом,

установил: общество с ограниченной ответственностью "Мир инструмента", общество с ограниченной  
ответственностью "Посудахозторг", общество с ограниченной ответственностью  
"ХозДом-ОПТ" обратились в арбитражный суд Рязанской области с заявлением о признании  
несостоятельным (банкротом) Сафонова Сергея Вячеславовича в связи с наличием непогашенной  
задолженности в общей сумме 2 970 373 руб. 49 коп., установленной решениями Арбитражного суда города  
Москвы от 19.04.2016 по делу №A40-35161/2016, Арбитражного суда Во-

логодской области от 26.11.2015 по делу №А13-14480/2015, Арбитражного суда Нижегородской области от 23.11.2015 по делу №А43-23506/2015.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 15.11.2016 объединенное заявление кредиторов оставлено без движения.

17.11.2016 в материалы дела от заявителей поступили дополнительные документы.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 23.11.2016 заявление принято к производству.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 10.03.2017 (Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 02 марта 2017 года) заявление общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента", общества с ограниченной ответственностью "Посудахозторг", общества с ограниченной ответственностью "ХозДом-ОПТ" о признании несостоятельным (банкротом) Сафонова Сергея Вячеславовича признано обоснованным. В отношении Сафонова Сергея Вячеславовича введена процедура реструктуризации долгов.

Финансовым управляющим Сафонова Сергея Вячеславовича утвержден Андросов Алексей Иванович.

Сообщение о введении процедуры реструктуризации долгов в отношении Сафонова Сергея Вячеславовича опубликовано в газете "Коммерсантъ" от 18.03.2017.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 14.03.2018 (резолютивная часть объявлена в судебном заседании 06.03.2018) Сафонов Сергей Вячеславович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура банкротства - реализация имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Андросов Алексей Иванович.

Сообщение о введении в отношении Сафонова Сергея Вячеславовича процедуры реализации имущества гражданина опубликовано 17.03.2018 в газете "Коммерсантъ" №45.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 18.01.2021 Андросов Алексей Иванович освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего Сафонова Сергея Вячеславовича.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 01.02.2021 (резолютивная часть от 25.01.2021) финансовым управляющим утвержден Яковлев Алексей Евгеньевич.

06.12.2021 от конкурсного кредитора общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" в материалы дела поступило заявление об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации обеспеченного залогом имущества, включив в него условие об обязательном погашении текущих налоговых обязательств должника, начисление которых связано с продолжением эксплуатации залогового имущества - жилой дом, назначение - жилое, общая площадь 432,6 кв.м, площадь дома 426,2 кв.м, в том числе жилая 107,4 кв.м, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, адрес: Рязанская область, г. Рязань, Светлая ул., д. 16, номер объекта: 62:29:009 00 04:0002:17184, с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, общая площадь 657 кв.м адрес объекта: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Светлая, дом 16 (Октябрьский округ), кадастровый номер: 62:29:0090004:2, в период нахождения должника в банкротных процедурах.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 13.12.2021 заявление конкурсного кредитора общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании. К участию в обособленном споре в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Сафонова Ольга Валериевна, АО "БМ-Банк".

07.12.2021 от Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича в материалы дела поступило заявление об утверждении начальной продажной стоимости жилого дома, назначение - жилое, общая площадь 432,6 кв.м, площадь дома 426,2 кв.м, в том числе жилая 167,4 кв.м, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, адрес: Рязанская область, г. Рязань, Светлая ул., д. 16, кадастровый номер объекта: 62:29:009 00 04:0002:17184, с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, общая площадь 657 кв.м адрес объекта: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Светлая, дом 16 (Октябрьский округ), кадастровый номер: 62:29:0090004:2, исходя из ее действительной рыночной стоимости.

Одновременно, заявители просят назначить судебную экспертизу по установлению рыночной стоимости указанного жилого дома с земельным участком.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 14.12.2021 заявление Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании, для совместного рассмотрения в одно производство объединены заявление конкурсного кредитора общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" и заявление Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича о разрешении разногласий по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 16.06.2022 по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение эксперта поставлены вопросы: "1. Определить рыночную стоимость жилого дома, назначение - жилое, общей площадью 432,6 кв. метров, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16;

2. Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 657 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для обслуживания жилого дома, адрес объекта: г. Рязань, ул. Светлая, д.16",

проведение экспертизы поручено эксперту ООО "Независимый центр оценки и экспертиз" Семизарову Алексею Евгеньевичу.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 29.08.2022 назначено судебное заседание по рассмотрению вопроса о наложении судебного штрафа на эксперта Семизарова Алексея Евгеньевича.

05.12.2022 в материалы дела от ООО "Независимый центр оценки и экспертиз" поступило экспертное заключение, согласно которому рыночная стоимость жилого дома с надворными строениями и сооружениями с учетом округления составляет 29 252 202 руб., рыночная стоимость земельного участка с учетом округления составляет 1 503 158 руб.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводилось в отсутствие должника, иных лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в порядке статей 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Финансовый управляющий по заявленным разногласиям не возражал, указывает на изменение конъюнктуры рынка и полагает, что определенная залоговым кредитором начальная продажная цена не соответствует начальной продажной цене этого же имущества, определенной в решении Коломенского городского суда Московской области.

Представитель конкурсного кредитора Сартакова И.Т. возражала по заявлению, полагает, что заявителями пропущен срок для заявления разногласий, поддерживала ходатайство о наложении судебного штрафа на эксперта. Полагает, что определенная экспертом рыночная стоимость завышена, что может привести к дополнительным расходам при проведении торгов.

Учитывая необходимость представления дополнительных пояснений, судом по собственной инициативе в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв в судебном заседании до 11 час. 20 мин. 16.12.2022, после перерыва судебное заседание продолжалось в отсутствие финансового управляющего.

14.12.2022 в материалы дела от АО "БМ-Банк" поступили дополнительные пояснения, в которых просит отказать в удовлетворении заявлений общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента", Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича о разрешении разногласий по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, указывая на пропуск срока для предъявления разногласий. Кредитор просит утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции залогового кредитора, указывая, что начальная продажная цена установлена залоговым кредитором на основании кадастровой стоимости жилого дома и земельного участка в сумме 12 922 640,94 руб. Полагает, что заключение эксперта не имеется для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

От финансового управляющего в материалы дела поступили дополнительные пояснения.

Представитель заявителя ООО "Мир инструмента" поддерживала заявление по изложенным в нем основаниям. Так же поддерживала заявление Сафоновой О.В. и Сафонова С.В., пола-

гает, что начальная продажная цена должна быть установлена в соответствии с заключением эксперта.

Финансовый управляющий по заявлению не возражал, пояснил, что согласно расценкам утвержденного залоговым кредитором оператора электронной площадки установлена фиксированная стоимость проведения первых и повторных торгов - по 1 000 руб. каждые, столько же стоит проведение торгов посредством публичного предложения. Таким образом, проведении дополнительных торгов не приведет к значительным расходам.

Представитель конкурсного кредитора Сартакова И.Т. возражала по заявлению, полагает, что заявителями пропущен срок для заявления разногласий, поддерживала ходатайство о наложении судебного штрафа на эксперта.

Учитывая необходимость представления дополнительных пояснений, судом по собственной инициативе в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв в судебном заседании до 14 час. 10 мин. 19.12.2022, после перерыва судебное заседание продолжалось с участием финансового управляющего.

По ходатайству представителя общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" в материалы дела приобщены дополнительные пояснения.

Представитель заявителя ООО "Мир инструмента" поддерживала заявление по изложенным в нем основаниям. Также поддерживала заявление Сафоновой О.В. и Сафонова С.В., полагает, что начальная продажная цена должна быть установлена в соответствии с заключением эксперта, указывает, что целью реализации имущества должника является получение максимальной цены и максимальное удовлетворение требований кредиторов. Также указывает, что включение в Положение условия об обязательном погашении текущих налоговых обязательств направлено на защиту конкурсной массы в интересах всех кредиторов должника.

Финансовый управляющий по заявлению не возражал.

Представитель конкурсного кредитора Сартакова И.Т. возражала по заявлению по ранее изложенным основаниям, поддерживала ходатайство о наложении судебного штрафа на эксперта.

Учитывая необходимость представления дополнительных пояснений, судом по собственной инициативе в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв в судебном заседании до 13 час. 50 мин. 26.12.2022, после перерыва судебное заседание продолжалось с участием тех же лиц.

23.12.2022 в материалы дела от Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича поступила письменная позиция, согласно которой они поддерживают заявленные требования, просят утвердить начальную продажную стоимость жилого дома, назначение - жилое, общая площадь 432,6 кв.м, площадь дома 426,2 кв.м, в том числе жилая 167,4 кв.м, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, адрес: Рязанская область, г. Рязань, Светлая ул., д. 16, кадастровый номер объекта: 62:29:009 00 04:0002:17184, в сумме 29 252 202 руб., земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, общая площадь 657 кв.м адрес объекта: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Светлая, дом 16 (Октябрьский округ), кадастровый номер: 62:29:0090004:2, в сумме 1 503 158 руб., всего в сумме 30 755 360 руб. с учетом результатов судебной экспертизы.

23.12.2022 от конкурсного кредитора АО "БМ-Банк" поступили дополнительные пояснения, в которых указывает, что должнику не предоставлено право обращения с заявлением о разрешении разногласий по вопросам начальной продажной цены, просит оставить заявление Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича без рассмотрения. Указывая на пропуск установленного срока, злоупотребление правом со стороны ООО "Мир инструмента", просит отказать в удовлетворении заявления ООО "Мир инструмента".

Уточнение заявления Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича судом принято в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель заявителя ООО "Мир инструмента" поддерживала заявление по изложенным в нем основаниям, поддерживала уточненное заявление Сафоновой О.В. и Сафонова С.В.

Финансовый управляющий по заявлению не возражал.

Представитель конкурсного кредитора Сартакова И.Т. возражала по заявлениям по ранее изложенным основаниям, поддерживала ходатайство о наложении судебного штрафа на эксперта.

Заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в рассмотрении заявлений, рассмотрев представленные в материалы дела документальные доказательства, суд считает необходимым прекратить производство по заявлению общества с ограниченно ответственностью "Мир инструмента" о разрешении разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, заявление Сафоновой О.В. и Сафонова С.В. суд считает необязанным удовлетворить. При этом суд исходит из следующего.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляют конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

Согласно пункту 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 не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено Законом о банкротстве.

В силу пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога (имущества должника-гражданина) осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 данного закона и со следующими особенностями: 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.

Действительно, как указывает залоговый кредитор, как следует из нормы абзаца 3 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве правомочиями заявлять в судебном порядке возражения против начальной продажной цены либо о разногласиях по иным вопросам, связанным с порядком и условиями проведения торгов предметом залога, наделены конкурсный кредитор и финансовый управляющий должника, что указывает на то, что применительно к интересам должника соответствующие разногласия и возражения должен предъявлять его финансовый управляющий.

Однако, как указано в п. 9 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", при этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

Кроме того, из пояснений финансового управляющего следует, что у него также имеются разногласия с залоговым кредитором в части состава и начальной продажной цены залогового имущества.

В силу пункта 4 статьи 138 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, и с учетом положений настоящей статьи.

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. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

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.

В соответствии с пунктом 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", на основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве). Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Согласно разъяснениям Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 9 (абз. 6) Постановления от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" суд правомочен вносить изменения в порядок и условия продажи заложенного имущества, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, в случаях, 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 тorgам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Рассмотрение таких разногласий преследует цели выявления и своевременного устранения возможных недостатков положения о продаже имущества.

Предусмотренный пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве срок установлен с целью защиты прав лиц, участвующих в деле о банкротстве, и направлен на заявление заинтересованными лицами разногласий без неоправданного затягивания, что обеспечивает своевременность рассмотрения судом вопросов, связанных с порядком продажи и обеспечения сохранности заложенного имущества или внесении изменений в ранее утвержденный порядок.

Указанный срок является процессуальным и может быть восстановлен по ходатайству заявителя при наличии уважительных причин применительно к положениям статьи 117 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Положения названной процессуальной нормы предполагают оценку при решении вопроса о восстановлении пропущенного срока обоснованности доводов лица, настаивавшего на таком

восстановлении, и, соответственно, возлагают на заявителя обязанность подтверждения того, что срок пропущен по уважительным причинам, не зависящим от заявителя, который не имел реальной возможности совершить процессуальное действие в установленный законом срок.

В пункте 32 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 12 "О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 N 228-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации", подлежащего применению по аналогии, разъяснено, что если факт пропуска срока на подачу заявления по вопросу о судебных расходах установлен после его принятия к производству, суд выясняет причины пропуска срока. Признав причины пропуска срока уважительными, суд продолжает рассмотрение заявления, а в ином случае прекращает производство по заявлению применительно к пункту 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что решением Коломенского федерального городского суда Московской области от 29.06.2017 года удовлетворены исковые требования Банка "Возрождение" (ПАО) к Сафоновой Ольге Валериевне, Власовой Ольге Владимировне, ООО "Степ" о взыскании задолженности по кредитным договорам, к ООО "Капитан", ООО "Сафтар", Сафоновой Ольге Валериевне об обращении взыскания на заложенное имущество, в том числе, обращено взыскание по заложенное имущество - в виде 1/2 доли, принадлежащей Сафоновой Ольге Валериевне, в праве общей долевой собственности на жилой дом, назначение - жилое, общая площадь 432,6 кв.м, площадь дома 426 кв.м, в том числе жилая 167,4 кв.м, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, адрес: Рязанская область, г. Рязань, Светлая ул., д. 16, номер объекта: 62:29:0090004:0002:17184, рыночной стоимостью всего дома 26 484 000 руб., путем продажи имущества на публичных торгах, установив начальную продажную цену 1/2 доли в праве для реализации предмета залога в размере 10 593 600 руб.;

в виде 1/2 доли, принадлежащей Сафоновой Ольге Валериевне, в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, общая площадь 657 кв.м, адрес объекта: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Светлая, дом 16 (Октябрьский округ), кадастровый номер: 62:29:0090004:2, рыночной стоимостью всего участка 1 027 986 руб., путем продажи имущества на публичных торгах, установив начальную продажную цену 1/2 доли в праве для реализации предмета залога в размере 411 194 руб. 40 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12.11.2018 (дата судебного заседания) решение Коломенского федерального городского суда Московской области от 29.06.2017 года оставлено без изменения.

14.08.2018 конкурсным кредитором Банк "Возрождение" (ПАО) утверждено Положение о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего Сафонову Сергею Вячеславовичу и переданного в залог Банку "Возрождение" (ПАО).

Согласно п.2.1 предметом торгов является недвижимое имущество, подлежащее продаже в соответствии с настоящим Положением и выставляемое на торги одним лотом:

| Лот № | Наименование   | Начальная продажная стоимость, руб. |
|-------|--|-------------------------------------|
| 1     | Жилой дом общей площадью 432,6 кв.м., расположенный по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16, земельный участок с кадастровым номером 62:29:0090004:2, общей площадью 657 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – для обслуживания жилого дома, расположенный по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16 | 18 000 000 руб.                     |

Сообщением №3059901, размещенным на ЕФРСБ 26.09.2018, финансовый управляющий Сафонова Сергея Вячеславовича Андросов Алексей Иванович уведомил об определении залоговым кредитором начальной продажной цены залогового имущества: жилой дом, назначение - жилое, общая площадь 432,6 кв.м, площадь дома 426,2 кв.м, в том числе жилая 107,4 кв.м, с надворными строениями и сооружениями: беседка, заборы, ворота, адрес: Рязанская область, г. Рязань, Светлая ул., д. 16, номер объекта: 62:29:009 00 04:0002:17184, с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома, общая площадь 657 кв.м адрес объекта: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Светлая, дом

16 (Октябрьский округ), кадастровый номер: 62:29:0090004:2, и утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества должника.

06.03.2020 финансовым управляющим на ЕФРСБ размещено Сообщением №4780660 об открытии торгов по реализации залогового имущества.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 18.01.2021 Андросов Алексей Иванович освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего Сафонова Сергея Вячеславовича.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 01.02.2021 (резолютивная часть от 25.01.2021) финансовым управляющим утвержден Яковлев Алексей Евгеньевич.

Финансовым управляющим Сафонова Сергея Вячеславовича Яковлевым Алексеем Евгеньевичем на ЕФРСБ 26.11.2021 опубликовано сообщение №7753191 об утверждении залоговым кредитором АО «БМ-Банк» начальной продажной цены.

Конкурсный кредитор общество с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" обратилось в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога 06.12.2021. Заявление Сафоновой Ольги Валериевны и Сафонова Сергея Вячеславовича поступило в материалы дела 07.12.2021

В силу части 4 статьи 113 и части 3 статьи 114 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации течение процессуального срока, исчисляемого днями, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено начало процессуального срока, и истекает в последний день следующего срока.

В сроки, исчисляемые днями, не включаются нерабочие дни (часть 3 статьи 113 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Обществом с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" ходатайство о восстановлении срока подачи настоящего заявления о разногласиях не заявлено.

В силу части 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявитель жалобы несет риск наступления последствий совершения или несовершения им процессуальных действий. Поскольку в соответствии с частью 1 статьи 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правосудие в арбитражных судах осуществляется на началах равенства всех перед законом и судом, а согласно статье 8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе равноправия сторон, арбитражный суд не вправе своими действиями ставить какую-либо из сторон в преимущественное положение, равно как и умалять права одной из сторон.

ООО "Мир инструмента" обратилось в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога с пропуском срока, предусмотренного абзацем 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, исчисление которого следует производить с 26.09.2018, при отсутствии ходатайства о восстановлении срока на обращение с настоящим заявлением.

При таких обстоятельствах, производство по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" о разрешении разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога подлежит прекращению применительно к пункту 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев заявленное Сафоновой Ольгой Валерьевной и Сафоновым Сергеем Вячеславовичем ходатайство о восстановлении срока на обращение в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий, суд считает возможным его удовлетворить и восстановить пропущенный заявителями срок и разрешить разногласия по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации залогового имущества.

Суд учитывает, что заявители являются физическими лицами, торги на момент обращения с настоящим заявлением не начались, заявителями представлены объективные доказательства несоответствия определенного залоговым кредитором предмета реализации и начальной продажной цены фактическим характеристикам предмета залога.

Суд также считает подлежащим удовлетворению уточненное заявление Сафоновой Ольги Валерьевны и Сафонова Сергея Вячеславовича.

Залоговым кредитором не представлено доказательство того, что определенная им начальная продажная цена установлена на основании отчета об оценке. Как следует из пояснений за-

логового кредитора, при определении начальной продажной цены исходили из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества - жилого дома и земельного участка.

Кроме того, начальная продажная стоимость реализуемого имущества определена залоговым кредитором без учета наличия на земельном участке не только жилого дома, но и надворных построек.

Однако, как подтверждается решением Коломенского федерального городского суда Московской области от 29.06.2017, заключением эксперта от 02.12.2022, на спорном земельном участке помимо жилого дома имеются иные строения, в силу закона являющиеся предметом ипотеки, которые существенно влияют на общую стоимость предметов залога.

Согласно заключению эксперта от 02.12.2022 рыночная стоимость составляет:

жилой дом - 28 108 133 руб.,  
земельный участок - 1 503 158 руб.,  
беседка - 475 336 руб.,  
забор (кирпич и дерево) - 468 400 руб.,  
забор (кирпич) - 113 046 руб.,  
ворота - 87 287 руб.

Суду не представлены возражения относительно результатов оценки спорного имущества. Также лицами, участвующими в деле о банкротстве, не представлены доказательства, опровергающие факты неразрывной связи дополнительных строений с земельным участком.

В силу пункта 1 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем 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 (подпункт 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Согласно абзацу второму статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При определении начальной продажной цены залогового имущества суд принимает во внимание положения статей 2, 126, 129, 139, 142 Закона о банкротстве, согласно которым основной задачей процедуры банкротства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Поскольку у должника имеются требования как залоговых, так и не залоговых кредиторов, при рассмотрении заявления об утверждении разногласий к Положению необходимо учитывать интересы всех кредиторов в деле о банкротстве.

Довод залогового кредитора о возможности применения кадастровой стоимости при установлении начальной продажной цены предметов залога судом не принимаются, поскольку по настоящему делу установлено, что имущество должника имеет индивидуальные особенности (нахождение на земельном участке неразрывно связанных с ним строений), которые не могли быть учтены при проведении оценки массовым методом в ходе государственной кадастровой оценки.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым изменить п.2.1 Положения о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего Сафонову

Сергею Вячеславовичу и переданного в залог Банку «Возрождение» (ПАО) и установить начальную продажную стоимость в размере 24 604 288 руб. (80% от 30 755 360 руб.).

В соответствии со статьей 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая, что экспертом не представлен отзыв на ходатайство, у суда отсутствуют доказательства надлежащего извещения эксперта о месте и времени судебного заседания, суд считает возможным выделить рассмотрение ходатайства о наложении судебного штрафа на эксперта Семизарова А.Е. в отдельное производство и отложить судебное разбирательство в соответствии со статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 60, 138, 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002 г., статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

1. Прекратить производство по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Мир инструмента" о разрешении разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога АО "БМ-Банк".

2. Восстановить Сафоновой Ольге Валерьевне и Сафонову Сергею Вячеславовичу срок для подачи разногласий относительно начальной продажной цены имущества, являющегося предметом залога АО "БМ-Банк".

3. Разрешить разногласия между Сафоновой Ольгой Валерьевной, Сафоновым Сергеем Вячеславовичем и АО "БМ-Банк" по вопросам реализации предмета залога.

П.2.1 Положения о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего Сафонову Сергею Вячеславовичу и переданного в залог Банку «Возрождение» (ПАО), от 14.08.2018 (с учетом изменений от 04 апреля 2022 года), изменить и изложить в следующей редакции:

"П.2.1 Недвижимое имущество, подлежащее продаже в соответствии с настоящим Положением, выставляется на торги одним лотом:

| Лот № | Наименование  | Начальная продажная стоимость, руб. |
|-------|---|-------------------------------------|
| 1     | Жилой дом, назначение жилое, кадастровый номер 62:29:0090004:405, общей площадью 432,6 кв.м., с надворными постройками и сооружениями: беседка, заборы, ворота, земельный участок с кадастровым номером 62:29:0090004:2, общей площадью 657 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – для объектов жилой застройки, расположенные по адресу: г. Рязань, ул. Светлая, д.16 | 24 604 288 руб.                     |

4. Судебное заседание по рассмотрению вопроса о наложении судебного штрафа на эксперта Семизарова А.Е. отложить на 16 января 2023 года на 16 час. 25 мин. в помещении суда по адресу: г. Рязань, ул. Почтовая, д.43/44, зал 9.

Определение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд с течение десяти дней со дня его вынесения через Арбитражный суд Рязанской области.

Судья

С.Е. Соловьева

Арбитражный суд Рязанской области разъясняет, что судебные акты, согласно части 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выполненные в форме электронного документа и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, в соответствии со статьей 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации направляются лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте Арбитражного суда Рязанской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://ryazan.arbitr.ru> (в информационной системе «Картотека арбитражных дел» на сайте федеральных арбитражных судов по адресу: <http://kad.arbitr.ru>).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии судебных актов на бумажном носителе могут быть направлены им заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства арбитражной судьи.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента  
Дата 23.11.2021 2:46:21  
Кому выдана Соловьева Светлана Евгеньевна