



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
13 мая 2025 года

Дело № А41-60334/23

Резолютивная часть определения объявлена 29 апреля 2025 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Фоминой М.Б.
при ведении протокола помощником судьи Алешкиной А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании по делу о банкротстве Жарковского А.В. его
заявление о разрешении разногласий
при участии в заседании: явка согласно протоколу.

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области 11.10.2023 в отношении Жарковского Александра Владимировича введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим суд утвердил Басанского Виталия Александровича, о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» №197(7642) от 21.10.2023.

Определением суда от 10.03.2025 в рамках настоящего дела произведена замена состава суда на судью Фомину М.Б.

В судебном заседании подлежало рассмотрению заявление должника о разрешении разногласий в отношении Положения о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога, об установлении начальной цены продажи имущества (с учетом уточнений, принятых в порядке ст. 49 АПК РФ).

Исследовав материалы обособленного спора, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Определением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2024 включено обеспеченное залогом земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302007:53, жилого дома с кадастровым номером 50:16:0302007:6890 и бани с кадастровым номером 50:16:0302007:6897 требование Мачехина Ильи Алексеевича в размере 11 630 000 руб. основного долга, 8 674 546,17 руб. процентов за пользование займом, 43 626 768,12 руб. неустойки, в третью очередь реестра требований кредиторов Жарковского Александра Владимировича; включено требование Мачехина Ильи Алексеевича в размере 1 777 704,21 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов Жарковского Александра Владимировича.

Как следует из материалов дела, 22.08.2024 финансовым управляющим Басанским В.А. опубликовано на сайте ЕФРСБ сообщение № 15155927 об определении начальной цены продажи имущества должника, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога.

В соответствии с установленным финансовым управляющим порядком начальной цены продажи имущества, цена продажи имущества установлена в размере 29 091 200 руб., которая также была установлена решением Ногинского районного суда Московской области от 30.01.2023 по делу № 2-90/2023.

Так, из решения Ногинского районного суда Московской области от 30.01.2023 по делу № 2-90/2023 следует, что жилой дом должника оценен на сумму 22 959 000 руб., земельный участок на сумму 2 876 000 руб., баня на сумму 10 529 000 руб.

В заявлении о разрешении разногласий о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога должник просит внести изменения в положение о реализации имущества, а именно в порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога и установить начальную цену продажи недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Согласно пункту 2 статьи 131 Закона о банкротстве в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В соответствии с абзацем вторым 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. Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего (абзац второй пункта 9, 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

Согласно разъяснениям, изложенным в абзаце шестом пункта 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», основанием для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, 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 торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Следует отметить, что согласно правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2019 N 308-ЭС19-449 по делу N А53-34228/2016, предоставленное залоговому кредитору право утверждать положение о продаже не является безусловным, при разрешении заявленных разногласий по положению суд должен определить наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы залогового кредитора.

В рамках настоящего спора определением суда от 28.01.2025 назначена судебная экспертиза с целью установления рыночной стоимости залогового имущества, проведение экспертизы поручено эксперту ООО «ПрофЭксперт» Варущенко Светлане Викторовне.

Как усматривается из представленного в материалы дела отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости № 5614 от 20.02.2025, экспертом определена следующая итоговая величина рыночной стоимости имущества должника по состоянию на дату оценки:

- земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302007:53, расположенный по адресу: Московская обл., Ногинский р-н, дер. Ключниково, ул. Кутузовская, д. 3, общей площадью 1035 м2, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, в размере 4 528 100 руб.;

- индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 50:16:0302007:6890, расположенный по адресу: Московская обл., Ногинский р-н, дер. Ключниково, ул. Кутузовская, д. 3, общей площадью 463,3 м², количество этажей – 3, в размере 34 115 800 руб.;

- нежилое здание (бани) с кадастровым номером 50:16:0302007:6897, расположенное по адресу: Московская обл., Ногинский р-н, дер. Ключниково, ул. Кутузовская, д. 3, общей площадью 217,3 м², количество этажей – 2, в размере 15 163 100 руб.

Возражений по существу заключения судебной экспертизы в арбитражный суд не представлено, ходатайств о назначении дополнительной или повторной судебной экспертизы не заявлено.

Согласно пункту 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены, и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу.

На основании изложенного, арбитражный суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований должника.

Руководствуясь ст. ст. 32, 60, 138, 213.26 Закона о банкротстве, ст. ст. 13, 65–75, 121–123, 156, 176, 184–188, 223 АПК РФ, Арбитражный суд Московской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

разрешить разногласия, возникшие между должником Жарковским А.В. и залоговым кредитором Мачехиным И.А., путем установления начальной цены продажи предмета залога:

- земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302007:53, расположенного по адресу: Московская обл., Ногинский р-н, дер. Ключниково, ул. Кутузовская, д. 3, общей площадью 1035 м², категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, в размере 4 528 100 руб.;

- индивидуального жилого дома с кадастровым номером 50:16:0302007:6890, расположенного по адресу: Московская обл., Ногинский р-н, дер. Ключниково, ул. Кутузовская, д. 3, общей площадью 463,3 м², количество этажей – 3, в размере 34 115 800 руб.;

- нежилого здания (бани) с кадастровым номером 50:16:0302007:6897, расположенного по адресу: Московская обл., Ногинский р-н, дер. Ключниково, ул. Кутузовская, д. 3, общей площадью 217,3 м², количество этажей – 2, в размере 15 163 100 руб.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

М.Б. Фомина