



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Улица им. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, Волгоград, 400005

<http://volgograd.arbitr.ru> e-mail: info@volgograd.arbitr.ru телефон: 23-00-78 Факс: 24-04-60

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Волгоград

Дело А12-9361/2014

Резолютивная часть объявлена 24 сентября 2015 года

Полный текст изготовлен 24 сентября 2015 года

Судья Арбитражного суда Волгоградской области Санин А.С.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ветровой А.В.,

рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Багманова Ахмеда Магамедовича (ИНН 340200012631, ОГРНИП 313345411600022; 404078, Волгоградская область, Быковский район, с. Верхний Балыклей, улица Дробкова, дом 22) ходатайство конкурсного управляющего об определении начальной продажной цены предмета залога и определении срока, порядка и условий продажи имущества,

при участии в судебном заседании:

от конкурсного управляющего – Панков О.М., доверенность от 07.03.2014 г.,

от АО «Банк Интеза» - Насонова Н.В., доверенность от 17.07.2015 г.,

эксперт ЗАО «Отечество» Бородин Р.В., лично,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда Волгоградской области (далее - суд) от 26.09.2014 (резолютивная часть оглашена 29.09.2014) ИП Багманов А.М. признан несостоятельным (банкротом) на 6 месяцев. Конкурсным управляющим утверждена Панкова Галина Николаевна.

В адрес суда поступило ходатайство конкурсного управляющего об определении начальной продажной цены предмета залога и определении срока, порядка и условий продажи имущества.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, 19.02.2015 г. судом было вынесено определение следующего содержания:

«Включить в третью очередь реестра требований кредиторов индивидуального предпринимателя Багманова Ахмеда Магомедовича требование ЗАО «Банк Интеза» в размере 5 411 200,71 руб., из которых 4 782 522,28 руб. основного долга, 475 237,24 руб. проценты, 117 637,60 руб. пени., 35 803,59 руб. расходы по оплате государственной пошлины как обеспеченное залогом следующего имущества: индивидуальный жилой дом, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м., литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а и земельный участок, назначение объекта: земли населенных пунктов – под индивидуальную жилую застройку; площадь: 471 кв.м., адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а».

В судебном заседании конкурсный управляющий отказался от ходатайства в части утверждения срока, порядка и условий продажи залогового имущества.

Отказ судом принят, производство по рассмотрению ходатайства в данной части прекращено.

Соответственно на данный момент судом рассматривается вопрос об утверждении начальной продажной стоимости вышеуказанного залогового имущества.

В соответствии с п. 4 чт. 138 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Как следует из п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" 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.

Также в соответствии с п. 2 ст. 131 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Конкурсным управляющим представлен отчет №2/15-08 об оценке имущества должника в котором сделаны следующие выводы: стоимость жилого дома, площадью

1755 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый номер: 34:34:030083:0013:000214, расположенного на земельном участке, площадью 471 кв.м., кадастровый номер 34:34:030083:0013 составляет 5 228 150 руб.

Оценщиком также сделаны выводы о том, что возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость вышеуказанного объекта составляют 4 705 335 руб. – 5 750 965 руб.

Также ОА «Банк «Интеза» представлен отчет № О-3207 об оценке залогового имущества, в котором сделаны следующие выводы:

- рыночная стоимость одноэтажного жилого дома, площадью 177 кв.м., кадастровый номер 34:34:030082:434 составляет 4 199 213 руб.;

- рыночная стоимость земельного участка, площадью 471 кв.м., кадастровый номер 34:34:030083:0013 составляет 1 034 787 руб.

Оценщиком также сделаны выводы о том, что возможные границы интервала, в котором может находиться общая стоимость вышеуказанных объекта составляют 4 710 600 руб. – 5 757 400 руб.

Как следует из вышеуказанной информации, оценки представленные ОА «Банк Интеза» и конкурсным управляющим, там более с учетом возможных границ интервала стоимости, фактически идентичны.

Конкурсный управляющий в судебном заседании указал на тот факт, что не возражает против установления начальной продажной стоимости залогового имущества на основании отчета об оценке, представленного АО «Банк Интеза».

Следует заметить, что отчет об оценке, представленный конкурсным управляющим не содержит сведений о стоимости земельного участка, являющегося также предметом залога. Также в данном отчете экспертом была произведена оценка жилого дома исходя из его площади в размере 175,5 кв.м., при том, что общая площадь данного дома составляет 177 кв.м.

Соответственно, суд считает возможным при определении начальной стоимости предмета залога использовать данные, отображенные в отчете об оценке имущества, представленном АО «Банк Интеза».

В соответствии с положениями ст. 146 НК РФ в целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Экспертом ЗАО «Отечество» Бородиным Р.В. представлены пояснения, что стоимость залогового имущества была определена с учетом вышеуказанных положений НК РФ и НДС не включен в размер рыночной стоимости.

Также в соответствии с положениями ст. 54 ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Таким образом, начальная продажная цена такового подлежит установлению равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

На основании изложенного, и руководствуясь статьями 60, 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить начальную продажную цену заложенного имущества индивидуальный жилой дом, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м., литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а и земельный участок, назначение объекта: земли населенных пунктов – под индивидуальную жилую застройку; площадь: 471 кв.м., адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а в размере 4 187 200 руб.

Определение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области в установленном законом порядке.

Судья

Санин А.С.