



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ о разрешении разногласий

г. Екатеринбург
03 марта 2022 года

Дело №А60-66529/2020

Резолютивная часть определения объявлена 24.02.2022.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Д.Н.Морозова, при ведении протокола секретарем судебного заседания И.И.Томрачевой, рассмотрел в судебном заседании заявление должника о разрешении разногласий с финансовым управляющим по вопросу установления начальной продажной стоимости имущества,

в рамках дела о признании Нечаевой Инессы Сергеевны банкротом, при участии в судебном заседании:

от должника – Чапышев Д.Д., представитель по доверенности от 25.02.2021,

финансовый управляющий Цирульников П.С. лично.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в том числе публично - путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Свердловской области.

30.12.2020 в арбитражный суд поступило заявление Нечаевой Инессы Сергеевны о признании себя банкротом и введении процедуры реализации имущества, поскольку размер ее задолженности перед кредиторами составляет 31 233 853 руб. 63 коп.

Определением суда от 12.02.2021 заявление принято к производству арбитражного суда, назначено к рассмотрению в судебном заседании 04.03.2021.

Определением суда от 05.05.2021 (резолютивная часть от 28.04.2021) заявление Нечаевой Инессы Сергеевны (дата и место рождения: 21.07.1982, г. Качканар Свердловской обл.; ИНН 661517898370, СНИЛС 113-007-410-80; адрес регистрации: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Репина, д. 52, кв. 135) о признании себя банкротом признано обоснованным и введена процедура реструктуризации долгов гражданина. Финансовым управляющим имуществом должника утвержден Захарчук Павел Михайлович, член ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация "Центральное

агентство арбитражных управляющих". Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначено на 26.08.2021.

Соответствующие сведения опубликованы в газете "Коммерсантъ" №81(7043) от 15.05.2021, стр. 113.

Решением суда от 17.11.2021 (резолютивная часть от 16.11.2021) Нечаева Инесса Сергеевна признана банкротом и введена процедура реализации имущества гражданина сроком до 16.05.2022. Финансовым управляющим имуществом должника утвержден Цирульников Павел Сергеевич, член ассоциации арбитражных управляющих «ЦФОП АПК». Судебное заседание по делу назначено на 28.04.2022.

30.12.2021 в арбитражный суд поступило заявление должника о разрешении разногласий с финансовым управляющим, залоговым кредитором по вопросу установления начальной продажной цены залогового имущества должника (лот №1).

Определением суда от 14.01.2022 рассмотрение заявления назначено в судебном заседании 01.02.2022.

Финансовым управляющим в арбитражный суд 01.02.2022 представлен отзыв.

В судебном заседании 01.02.2022 по ходатайству представителя должника, судом к материалам дела приобщены дополнительные документы, заявлено ходатайство о назначении оценочной судебной экспертизы.

В удовлетворении ходатайства должника о назначении экспертизы судом отказано, поскольку он не лишен права представить внесудебную оценку стоимости недвижимого имущества, с учетом правовой позиции в ответе на вопрос 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019.

Определением суда от 07.02.2022 судебное разбирательство отложено на 24.02.2022.

От залогового кредитора в арбитражный суд 11.02.2022 поступил отзыв.

Финансовым управляющим Цирульниковым П.С. в арбитражный суд 17.02.2022 представлен отчет об оценке № 7619-Р/2021, выполненный по заказу ПАО «Банк ВТБ», а также решение финансового управляющего об оценке имущества должника.

В настоящем судебном заседании по ходатайству представителя должника, судом к материалам дела приобщен отчет об оценке № 217 от 22.02.2022, по ходатайству финансового управляющего – объявления о самостоятельной продаже спорных объектов должником в 2020 году.

Рассмотрев материалы дела, заслушав финансового управляющего, представителя должника, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Определением суда от 09.09.2021 в третью очередь реестра требований кредиторов Нечаевой Инессы Сергеевны включено требование ПАО Банк ВТБ в размере 18 496 955 руб. 09 коп. как обеспеченное залогом земельного участка,

общей площадью 1216 кв.м., кадастровый номер 66:58:2601001:17, жилого дома, общей площадью 171 кв.м., бани, общей площадью 77,0 кв.м., гаража, общей площадью 53,0 кв.м., беседки, общей площадью 40,0 кв.м., расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, пос. Канал, д. 25; части жилого дома, общей площадью 100,7 кв.м., кадастровый номер 66:58:2601001:206, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, пос. Канал, д. 24-25.

Согласно сообщению № 7959066 от 28.12.2021, размещенному на ЕФРСБ, финансовым управляющим Цирульниковым П.С. на 21.01.2022 назначены торги по реализации имущества должника, в ходе которых планируется реализовать указанное выше имущество в составе единого лота № 1. Начальная цена продажи: 7 510 000,00 руб. (на основании отчета об оценке № 7619-Р/2021).

Должником заявлены возражения в отношении начальной продажной цены указанного имущества, полагает ее заниженной.

По мнению должника, начальная продажная цена указанного выше имущества должна быть определена в размере 55 803 374,45 руб., в соответствии с финансовым анализом, выполненным арбитражным управляющим Захарчуком П.М.

В силу положений ст. 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) 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 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.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными настоящим пунктом.

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 конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, 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 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.

Таким образом, ст. 138 Закона о банкротстве определен правовой механизм урегулирования разногласий по вопросам порядка реализации залогового имущества должника, в силу которого лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе прибегнуть к судебному контролю установления начальной продажной цены имущества должника в случае наличия разногласий с залоговым кредитором.

Основания для разрешения разногласий относительно порядка и условий продажи заложенного имущества, включая установление его начальной продажной цены, в пользу заявителя имеются в том случае, когда утвержденный залоговым кредитором порядок не обеспечивает баланс интересов кредиторов с учетом их правового положения в деле о банкротстве и прав на получение удовлетворения за счет заложенного имущества.

При этом в п. 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» установлено, что имущество должника, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога (абзац второй п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве). Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве.

Согласно п. 9 постановления № 58 основания 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. Условия порядка продажи имущества, противоречащие требованиям закона, не могут применяться.

Согласно положениям ст. 2, 126, 129, 142 Закона о банкротстве основной задачей конкурсного производства 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 требований кредиторов к должнику.

По смыслу приведенных норм права установление порядка продажи залогового имущества должно отвечать интересам всех кредиторов и осуществляться в целях получения максимальной выручки от продажи предмета залога.

Президиум Верховного Суда РФ в ответе на вопрос 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного 27.11.2019, сформировал правовую позицию, согласно которой в деле о

банкротстве гражданина в случае разногласий относительно начальной продажной цены недвижимого имущества она определяется арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости этого имущества, определенной по результатам оценки.

Рассмотрев имеющиеся разногласия, арбитражный суд с учетом позиции финансового управляющего Цирульникова П.С. в его решении об оценке, представленных в материалы дела отчетов (рыночная стоимость спорных объектов в отчете залогового кредитора в сумме 7 510 000 руб. не может быть принята за основу по причине нерелевантности объектов-аналогов в отчете ООО «Ассоциация АЛКО»), в целях недопустимости затягивания реализации имущества гражданина считает возможным их разрешить, установив начальную цену продажи земельного участка с постройками на нем в размере 30 000 000 руб. В рассматриваемом случае начальная цена продажи имущества определена судом с учетом правила о 20% дисконте от рыночной стоимости объекта, каковой взята за основу стоимость, определенная в отчете об оценке Чупракова Д.А. от 22.02.2022 № 217, округленная в большую сторону в целях максимальной защиты прав должника.

Указанный размер начальной продажной цены залогового имущества отвечает интересам банка и обеспечивает его право на полное удовлетворение имеющихся требований к должнику; в случае продажи заложенного имущества по цене, превышающей его оценочную стоимость, объем реально погашаемых требований залогового кредитора зависит от фактически полученной выручки и не ограничен оценочной стоимостью.

При этом установление более высокой либо более низкой начальной цены само по себе не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества. Действительная (реальная) продажная цена предмета залога может быть определена только в результате выставления предмета залога на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога

Руководствуясь ст. 60, 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Разрешить разногласия между должником, финансовым управляющим и залоговым кредитором ПАО «Банк ВТБ» по вопросу начальной цены продажи залогового имущества, установив ее в размере 30 000 000 руб.

2. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения. Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, вынесший определение.

Судья

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 27.12.2021 6:38:09

Кому выдана Морозов Дмитрий Николаевич

Д.Н. Морозов