



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Пермь
08.10.2019 года

Дело № А50-27663/18

Резолютивная часть определения оглашена 01.10.2019
Полный текст определения изготовлен 08.10.2019

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Копаневой Е.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ермаковой Е.А., рассмотрев в рамках дела по заявлению Зверева Владимира Анатольевича (30.06.1972 года рождения, 614600, г.Пермь, ул.Чернышевского, 15в-306) о признании Болотова Андрея Евгеньевича (23.08.1966 года рождения, 618400, г.Березники, ул.Коммунистическая, 12-2, г.Березники, ул.Целищева, 27, СНИЛС 139-202-254-35) несостоятельным (банкротом),

при участии:
участвующие в деле лица не явились, извещены.

установил:

решением арбитражного суда Пермского края от 02.04.2019 (резолютивная часть от 26.03.2019) Болотов Андрей Евгеньевич признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура реализации имущества сроком до 6 месяцев, финансовым управляющим утвержден Пархоменко Алексей Владимирович (ИНН 591112871707, регистрационный номер № 8438, адрес арбитражного управляющего для корреспонденции: 614056, г. Пермь, а/я 5571), член СРО Ассоциация арбитражных управляющих «Лига».

От финансового управляющего Пархоменко Алексея Владимировича в суд 19.07.2019 поступило заявление о разрешении разногласий финансового управляющего с Болотовым Андреем Евгеньевичем и Зверевым Владимиром Анатольевичем по вопросу реализации предмета залога, которое было принято судом к производству и назначено к рассмотрению с учетом отложений на 01.10.2019.

Определением суда от 26.08.2019 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, была привлечена Болотова Наталья Иванова.

В судебном заседании финансовый управляющий на удовлетворении заявления настаивает, просит утвердить положение о порядке продажи имущества в его редакции.

От Зверева В.А. в материалы дела 27.08.2019 был представлен отзыв на заявление финансового управляющего, против положения о порядке продажи залогового имущества не возражает, предлагает определить ЭТП, на которой будет происходить реализация имущества - Ютендер.

От должника в материалы дела 19.09.2019 было представлено ходатайство об отложении судебного заседания для необходимости производства экспертизы был назначен осмотр дома и земельного участка.

Кроме того, от Зверева В.А. в материалы дела 30.09.2019 представлен отзыв на заявление, не возражает против определения начальной цены, представленной в оценочном отчете оценщиком ООО ВЦЭО по заказу должника.

Иные лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, судебное разбирательство проводится в их отсутствии (ст.156 АПК РФ).

Изучив материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав имеющиеся в деле доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), арбитражный суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению.

Согласно статье 223 АПК РФ, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве 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, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии со ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным [статьями 110, 111, 112, 139](#) настоящего Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п.3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 3 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Материалами дела установлено, что Определением суда от 16.11.2018 требования Зверева В.А. в сумме 4000000 рубля основного долга, 3167742 рубля процентов, 17039 рублей судебных расходов были включены в треть очередь реестра требований кредиторов должника.

Определением суда от 15.05.2019 требования Зверева Владимира Анатольевича в сумме 4000000 рубля основного долга, 3167742 рубля процентов, 17039 рублей судебных расходов, включенные в третью очередь реестра требований кредиторов Болотова Андрея Евгеньевича определением Арбитражного суда Пермского края от 16.11.2018, признаны судом в качестве требований, обеспеченных залогом имущества должника.

Как следует из описи имущества должника в рамках процедуры банкротства финансовым управляющим выявлено залоговое имущество должника:

1. земельный участок, категории земель-земли населенных пунктов, разрешенное использование- использование занимаемым индивидуальным жилым домом и вспомогательными постройками, общая площадь 949 кв.м., адрес: Пермский край, г.Березники, ул.Целищева, 27, кадастровый номер №59:03:0400022:2;

2. жилой дом общей площадью 45,6 кв.м., адрес: Пермский край, г.Березники, ул.Целищева, 27, кадастровый номер №59:03:0400022:83, по договору залога от 06.10.2016, прошедшего государственную регистрацию в ЕГРП 06.10.2016.

22.05.2019 финансовым управляющим в адрес кредитора было направлено положение о порядке продажи залогового имущества.

Повторно финансовым управляющим был направлен в адрес залогового кредитора 17.06.2019 положение о порядке продажи залогового имущества.

Бездействие залогового кредитора, выразившееся в отсутствии ответа на обращение финансового управляющего, а также отсутствии предложений по вопросу определения начальной цены, условиях, сроке и порядке реализации залогового имущества, послужило основанием для подачи заявления финансового управляющего с соответствующим заявлением в порядке ст.213.26 Закона о банкротстве.

Поскольку объекты недвижимости находящиеся в залоге у кредитора, находятся в общей долевой собственности бывших супругов Болотова А.Е., Болотовой Н.И. с долей в праве у каждого по $\frac{1}{2}$, финансовый управляющий полагает, что они могут быть реализованы в деле о банкротстве должника.

Предлагая установить начальную продажную стоимость залогового имущества в размере 4000000 рублей финансовый управляющий исходил из стоимости залогового имущества, указанной в договоре залога 06.10.2016.

В обоснование существенного занижения стоимости объектов Болотовым А.Е. представил оценочный отчет №0735/09.2019, проведенный ООО ВЦЭО, согласно которого, рыночная стоимость земельного участка, категории земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование-использование занимаемым индивидуальным жилым домом и вспомогательными постройками, общая площадь 949 кв.м., адрес: Пермский край, г.Березники, ул.Целищева, 27, кадастровый номер №59:03:0400022:2 составляет 2264000 рубля; рыночная стоимость жилого дома общей площадью 45,6 кв.м., адрес: Пермский край, г.Березники, ул.Целищева, 27, кадастровый номер №59:03:0400022:83, составляет 9643000 рубля. Всего в сумме 10678000 рублей.

В свою же очередь залоговый кредитор Зверев В.А. против утверждения положения о порядке продажи залогового имущества в редакции финансового управляющего не возражал, за исключением начальной продажной цены реализации предмета залога, полагая, что в условиях рынка цена указанная должником, обеспечивает возможность получения максимальной выручки, что отвечает интересам всех кредиторов должника, в том числе и залогового кредитора, в чьих интересах в деле о банкротстве действует финансовый управляющий, полагает возможным проводить торги на электронной площадке Ютендер (www.utender.ru).

В силу п. 4 ст. 138 Федерального закона "О несостоятельности (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.

Применительно к рассматриваемой ситуации Зверевым В.А. реализовано свое право залогодержателя на определение торговой площадки. Доказательств, подтверждающих возможность Зверева В.А. влиять на результаты торгов, проводимых на электронной площадке Ютендер, не представлено.

Так, 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 (абзац 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и арбитражным 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 (абзац 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Как разъяснено в абзацах 2 и 3 пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - постановление Пленума N 58) 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. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества. Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему арбитражного управляющего.

При утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника суд учитывает положения ст. 2, 213.24-213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", согласно которым основной задачей процедуры реализации имущества должника является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Доказательства того, что реализация имущества должника в предложенном финансовым управляющим порядке с учетом установления начальной продажной цены, предложенной Болотовым А.Е., противоречит действующему законодательству, повлечет уменьшение конкурсной массы или нарушит права и законные интересы кредиторов и должника иным образом, в материалах дела отсутствуют.

При таких обстоятельствах, учитывая доводы возражений участвующих в деле лиц, суд удовлетворяет ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в предложенной редакции финансового управляющего, с учетом возражений Зверева В.А. в части определения электронной торговой площадки-Ютендер.

Возражений, свидетельствующих о недостоверности оценки имущества, предложенной Болотовым А.Е., незаконности предложенного финансовым управляющим порядка продажи имущества должника, кредиторами не представлено.

При этом суд принимает во внимание, что начальная продажная стоимость имущества должника должна быть определена в сумме 10678000 рублей, в том числе за двухэтажный жилой дом в сумме 9643000 рублей, земельный участок в сумме 2264000 рубль, с учетом представленного в материалы дела отчета об оценке №0735/09.2019, подготовленного ООО ВЦЭО.

Руководствуясь ст.ст.176, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.ст. 60,61,138, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия между финансовым управляющего и залоговым кредитором.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции финансового управляющего с учетом выражений Зверева В.А. в части определения торговой площадки - Ютендер.

Установить начальную продажную цену в сумме 10678000 рублей, в том числе за двухэтажный жилой дом в сумме 9643000 рублей, земельный участок в сумме 2264000 рубль.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня принятия в окончательной форме через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда www.17aas.ru.

Судья

Е.А.Копанева