



Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики

Ленина проспект, дом 9, Черкесск, 369000 официальный сайт: www.askchr.arbitr.ru.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о внесении изменений в положение о порядке, сроках и условиях и сроках реализации имущества

город Черкесск

дело № А25-1337-3/2021

«26» июля 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 19 июля 2023 года. Полный текст определения изготовлен 26 июля 2023 года.

Судья Арбитражного суда Карачаево-Черкесской Республики Биджиева Р.М., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Борлаковым М.Б., рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина Зитляужева Батал-Бека Владимировича (СНИЛС 060-435-434-28, ИНН 090104821104) заявление Зитляужевой Тайбат Амербиевны о разрешении разногласий относительно определения начальной продажной цены проведения торгов по реализации предмета залога, в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, при надлежащем уведомлении,

установил:

решением Арбитражного суда Карачаево-Черкесской Республики от 11.05.2022 (резолютивная часть объявлена 28.04.2022) признано обоснованным заявление публичного акционерного общества «Совкомбанк» о признании несостоятельным (банкротом) должника - гражданина Зитляужева Батал-Бека Владимировича, 07 февраля 1957 рождения, место рождения: а. Адиль-Халк Адыге-Хабльского района Ставропольского края, место регистрации: 369358, Карачаево-Черкесская Республика, Ногайский район, а. Адиль-Халк, ул. Подгорная, д. 5, СНИЛС 060-435-434-28, ИНН 090104821104, дата смерти - 31.10.2020 (далее по тексту - Должник), в отношении Должника введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Фелелова Елена Георгиевна.

Сведения о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете Коммерсантъ 14.05.2022 №54230297280 №83(7284).

Указанным судебным актом признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов требования ПАО «Совкомбанк» по кредитному договору от

01.09.2018 №1850307227 в размере 820 683 руб. 40 коп., из которых: ссудная задолженность - 527 173 руб. 37 коп., просроченные проценты на просроченную ссуду – 205 109 руб. 11 коп., неустойка на остаток основного долга – 9 720 руб. 30 коп., неустойка на просроченную ссуду – 78 531 руб. 62 коп., комиссия за смс-информирование – 149 руб. 00 коп.

Указанные требования обеспечены залогом имущества Должника.

В адрес финансового управляющего должника Фефеловой Елены Георгиевны от ПАО «Совкомбанк» поступило Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, являющегося предметом залога в Банке, а именно:

- здание, жилой дом, кадастровый номер 09:01:0000000:9114, площадью 95,3 кв.м.,
- земельный участок, кадастровый номер 09:01:0280002:436, с видом разрешенного строительства: для ИЖС, площадью 1516, расположенные по адресу: 369340, Карачаево-Черкесская Республика, Ногайский район, п. Эркин-Шахар, ул. Мичурина, д.32.

Согласно представленному Банком Положению начальная цена реализации залогового имущества Должника определена в размере 1 360 000,00 рублей.

08.12.2022 финансовым управляющим Фефеловой Е.Г. на сайте ЕФРСБ опубликовано сообщение № 10275128 об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога. Согласно представленному Положению начальная цена реализации залогового имущества Должника определена в размере 1 360 000,00 рублей.

09.01.2023 должник - Зитляужева Тайбат Амербиевна обратилась в Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики с ходатайством о разрешении разногласий относительно Положения о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества Должника (далее по тексту – Положение), утвержденного залоговым кредитором ПАО «Совкомбанк» и внесении изменений в указанное Положение, установив начальную продажную цену имущества равной его рыночной стоимости.

В обоснование поданного заявления Должник ссылается на свое несогласие с начальной продажной ценой реализации залогового имущества, указанной финансовым управляющим в опубликованном 08.12.2022 на сайте ЕФРСБ сообщении № 10275128 об утверждении начальной цены продажи, порядка и условия реализации имущества Должника, находящегося в залоге у ПАО «Совкомбанк». В подтверждение своих доводов, Должником представлена подборка объявлений на сайте www.avito.ru, где средняя стоимость аналогичных объектов недвижимости составляет в среднем 2 475 000,00 рублей.

Реализация имущества по заниженной стоимости приведет к уменьшению размера удовлетворенных требований, что нарушит права кредиторов и должника.

В результате реализации имущества по существенно низкой цене в конкурсную массу не поступят денежные средства, которые могли бы быть направлены на удовлетворение требований кредиторов и, соответственно, уменьшению долга.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в ходе процедуры банкротства гражданина продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 данного Федерального закона, с учетом положений статьи 138 данного Федерального закона 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 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.

При этом названные положения закона не исключают права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве (в том числе и должника), на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества (абзац пятый пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

Поступившее заявление Должника о разрешении разногласий с залоговым кредитором и финансовым управляющим относительно порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога в части определения начальной продажной цены залогового имущества судом было принято и назначено к рассмотрению в судебном заседании в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

ПАО «Совкомбанк» в отзыве на заявление не возражает против изменения начальной продажной цены залогового имущества в большую сторону, так как целью процедуры банкротства является погашение требований кредиторов за счет конкурсной массы, увеличение начальной продажной цены указанной цели не противоречит.

Финансовый управляющий Фефелова Е.Г. в отзыве на заявление не возражает на внесение изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи предмета залога - имущества должника, с определением начальной цены реализации имущества в размере

4 043 000,00 рублей. Финансовым управляющим самостоятельно проведен анализ размещенных на сайте Авито объявлений о продаже домовладений (дом и земельный участок) в п. Эркен-Шахар. Согласно информации с сайта Авито по состоянию на 13.05.2023 средняя рыночная стоимость аналогичного домовладения в п. Эркен-Шахар составляет 4 043 000,00 рублей.

Должник, ПАО «Совкомбанк», финансовый управляющий явку в судебное заседание не обеспечили, надлежащим образом извещены, просили рассмотреть заявление в их отсутствие.

Поскольку неявка лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, не является препятствием к рассмотрению дела, заявление рассматривается в порядке части 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

Исследовав заявление Должника, отзывы Банка, финансового управляющего на заявление, материалы дела, суд считает заявление Должника о разрешении разногласий относительно определения начальной продажной цены заложенного имущества подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между Должником и Банком был заключен кредитный договор от 01.09.2018 №1850307227 в сумме 820 683,40 руб., в том числе: 732 282,48 руб. - основной долг, 88 400,92 руб. - штрафы, пени и иные санкции.

В обеспечение исполнения обязательств перед Банком по кредитному договору договор от 01.09.2018 №1850307227 между Должником и Банком был заключен договор залога (ипотеки) № 1850307227 от 01.09.2018.

Предметом залога в Банке по кредитному договору от 01.09.2018 №1850307227 является следующее недвижимое имущество Должника:

- здание, жилой дом, с кадастровым номером 09:01:0000000:9114, площадью 95,3 кв.м.;
- земельный участок с кадастровым номером 09:01:0280002:436, с видом разрешенного строительства: для ИЖС, площадью 1516, расположенные по адресу: 369340, Карачаево-Черкесская Республика, Ногайский район, п. Эркен-Шахар, ул. Мичурина, д.32.

В силу пункта 3.1 Договора залога (ипотеки) № 1850307227 от 01.09.2018 оценочная стоимость предмета залога составил 1 094 000,00 руб., а именно: оценочная стоимость предмета ипотеки - жилой дом 912 000,00 руб., земельный участок - 182 000,00 рублей.

Как было указано, решением суда от 11.05.2022 признано обоснованным заявление публичного акционерного общества «Совкомбанк» о признании несостоятельным (банкротом) должника - гражданина Зитляужева Батал-Бека Владимировича, 07 февраля 1957 рождения, место рождения: а. Адиль-Халк Адыге-Хабльского района Ставропольского края, место регистрации: 369358, Карачаево-Черкесская Республика, Ногайский район, а. Адиль-Халк, ул. Подгорная, д. 5, СНИЛС 060-435-434-28, ИНН 090104821104, дата смерти - 31.10.2020 (далее по

тексту - Должник), в отношении Должника введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Фефелова Елена Георгиевна.

Сведения о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете Коммерсантъ 14.05.2022 №54230297280 №83(7284).

Указанным судебным актом признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов требования ПАО «Совкомбанк» по кредитному договору от 01.09.2018 №1850307227 в размере 820 683 руб. 40 коп., из которых: ссудная задолженность - 527 173 руб. 37 коп., просроченные проценты на просроченную ссуду – 205 109 руб. 11 коп., неустойка на остаток основного долга – 9 720 руб. 30 коп., неустойка на просроченную ссуду – 78 531 руб. 62 коп., комиссия за sms-информирование – 149 руб. 00 коп.

Указанные требования обеспечены залогом имущества Должника.

При этом, требование в части неустойки в размере 88 251 руб. 92 коп. включить в третью очередь реестра отдельно от основного долга в составе требований по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, подлежащих удовлетворению после погашения основной суммы задолженности.

Указанные требования по уплате неустойки обеспечены залогом имущества должника и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов за пользование денежными средствами по требованиям всех кредиторов третьей очереди, включая не залоговых, однако имеют залоговое преимущество перед удовлетворением необеспеченных требований других кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций.

Как усматривается из материалов дела, Зитляужев Бетал-Бек Владимирович, 07.02.1957 г.р., умер - 31.10.2020, что подтверждается свидетельством о смерти, выданным 03.12.2020 серии I-ЯЗ №625644, наследственное дело №40/2021 открыто нотариусом Ногайского нотариального округа Алакаева Анжела Эрежеповна.

Нотариальная палата Карачаево-Черкесской Республики проинформировала суд о том, что наследственное дело, открывшееся 22.04.2021 после смерти гр. Зитляужева Бетал-Бека Владимировича, 07.02.1957 г.р., направлено для исполнения нотариусу Ногайского нотариального округа Алакаевой Анжеле Эрежеповне.

Нотариус Ногайского нотариального округа Алакаева Анжела Эрежеповна письмом №54 от 08.02.2022 представил копию наследственного дела №40/2021, открытого к имуществу Зитляужева Бетал-Бека Владимировича, 07.02.1957 г.р., умершего 31.10.2020, согласно которому наследником является его супруга Зитляужева Тайбат Амербиевна.

Согласно пункту 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 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 АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве, Закон) отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные соответствующей главой (т.е. главой X "Банкротство граждан"), регулируются главами I-III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 1 ст. 60 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "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.

По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

Положениями ст. 138 Закон о банкротстве предусмотрено, что 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.

Особенности реализации имущества гражданина установлены в статье 213.26 Закона о банкротстве. Учитывая, что в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, а также, что спор касается залогового имущества, при разрешении настоящего спора подлежат применению положения пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Согласно абзацу 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В силу статьи 131 Закона о банкротстве в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8-19 статьи 110, пунктами 3 статьи 111 Закона.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона.

В соответствии с абзацем 4 пункта 4 статьи 138 Закона в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным 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, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога.

Согласно абзацу 2 пункта 4 статьи 138 Закона начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

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 (абзац 3 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Как разъяснено в пункте 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 ВАС РФ от 23.07.2008 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 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.

В связи с этим по общему правилу приоритет определения порядка реализации имущества отдается залоговому кредитору, за исключением случая, когда арбитражный управляющий или должник докажет, что такое положение порядка и условий продажи заложенного имущества не способствует реализации имущества должника по более высокой цене.

Таким образом, утверждение начальной стоимости в отношении жилого дома и земельного участка, находящихся в залоге ПАО "Совкомбанк", относится к исключительной компетенции залогового кредитора.

Положение о порядке, об условиях, о сроках реализации и об установлении начальной цены продажи имущества должника, являющегося предметом залога, утверждено кредитором - Банком и опубликовано на ЕФРСБ финансовым управляющим 08.12.2022.

Обращаясь в суд с заявлением об установлении начальной продажной стоимости залогового имущества, Должником не представлен в материалы дела отчет об оценке рыночной стоимости, согласно которому стоимость объектов залога составляет более высокую цену.

Финансовым управляющим самостоятельно проведен анализ размещенных объявлений о продаже домовладений (дом и земельный участок) в п. Эркин-Шахар. Согласно информации с сайта Авито (https://www.avito.ru/erkinshahar/doma_dachi_kottedzhi/prodam/dom) по состоянию на 13.05.2023 средняя рыночная стоимость аналогичного домовладения в п. Эркин-Шахар составляет 4 043 000 рублей.

Объекты недвижимости продаются единым лотом, с единой ценой продажи.

Поскольку залоговый кредитор - Банк не возразил относительно установления начальной продажной цены, исходя из рыночной стоимости имущества, предложенного финансовым управляющим, суд определил начальную продажную стоимость объектов недвижимости в размере 4 043 000,00 рублей,

Суд приходит к выводу, что разногласий между залоговым кредитором Банком и финансовым управляющим, а также иными конкурсными кредиторами не возникло.

Изменения в Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации заложенного имущества Должника в части увеличения начальной цены реализации недвижимого имущества в соответствии с его реальной рыночной стоимостью, предложенной финансовым управляющим в размере 4 043 000,00 руб. следует утвердить в редакции финансового управляющего.

На основании вышеизложенного, учитывая отсутствие возражений залогового кредитора, финансового управляющего, заявление Должника подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 60, 138, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 96, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

определил:

1. Внести изменения в Положение о порядке, сроках и условиях реализации заложенного имущества должника - гражданина Зитляужева Батал-Бека Владимировича (СНИЛС 060-435-434-28), утвержденного залоговым кредитором ПАО «Совкомбанк».

«Пункт 3 Положения - сведения об имуществе, подлежащем продаже» изложить в следующей редакции:

Определить начальную продажную стоимость залогового имущества Должника:

- жилой дом, общая площадь 95,3 кв.м., с кадастровым номером 09:01:0000000:9114, расположенный по адресу: 369340, КЧР, Ногайский район, п. Эркин-Шахар, ул. Мичурина, д.32;
- земельный участок с кадастровым номером 09:01:0280002:436, площадью 1516 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, находящийся по адресу: 369340, КЧР, Ногайский район, п. Эркин-Шахар, ул. Мичурина, д.32 - в размере 4 043 000 рублей.

Определение может быть обжаловано в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд (Вокзальная ул., д.2, г. Ессентуки, Ставропольский край, 357600) в течение десяти дней со дня его изготовления в полном объеме через Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики (Ленина пр-т, д. 9, г. Черкесск, Карачаево-Черкесская Республика, 369000).

Судья

Р.М. Биджиева