

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

26 января 2024 года

Дело № А53-33668-5/22

Резолютивная часть определения оглашена 23 января 2024 года

Полный текст определения изготовлен 26 января 2024 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Маковкиной И.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Демьяненко В.С., рассмотрев в судебном заседании заявление Симоновой Юлии Сергеевны о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Симонова Виктора Михайловича и Симоновой Юлии Сергеевны

установил: решением Арбитражного суда Ростовской области от 22.11.2022 Симонова Юлия Сергеевна признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Ефименко Андрей Владимирович (ИНН 616804694070, адрес для корреспонденции: 344015, г. Ростов-на-Дону, ул. Карпатская, д. 9/53) из числа членов Ассоциации «Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество».

Сведения о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» №225(7426) от 03.12.2022.

Определением от 08.08.2023 в одно производство для совместного рассмотрения объединены дело о несостоятельности (банкротстве) Симоновой Юлии Сергеевны № А53-33668/2022 и дело о банкротстве Симонова Виктора Михайловича № А53- 33669/2022. Делу присвоен № А53-33668/2022.

Заявление должника Симоновой Юлии Сергеевны о разрешении разногласий поступило в Арбитражный суд Ростовской области 28.02.2023 (согласно штампу канцелярии суда).

Должник Симонова Юлия Сергеевна обратилась в суд с заявлением о разрешении разногласий между АКБ «Держава» ПАО, должником и финансовым управляющим Ефименко А.В., ввиду несогласия с установленной в Положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества начальной цены продажи имущества должника.

Определением суда от 19 июля 2023 года назначена судебная оценочная экспертиза.

В Арбитражный суд Ростовской области от ИП Бахвалова Николая Сергеевича поступило заключение эксперта № 07/08 от 07.08.2023.

Определением от 14.08.2023 производство по делу возобновлено.

АКБ «Держава» ПАО представило отзыв, согласно которому после возобновлении производства по делу оставило разрешение разногласий на усмотрение суда.

Симонова Ю.С. представила пояснения, указано на отсутствие возражений в отношении цены, определенной экспертом, - 6 248 702 рубля.

Финансовый управляющий представил отзыв, в котором просит удовлетворить заявление Симоновой Ю.С., установить начальную цену продажи недвижимого имущества в сумме 6 248 702 рубля.

Изучив материалы дела, доводы лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу о наличии оснований для разрешения разногласий между Симоновой Ю.С., АКБ «Держава» ПАО и финансовым управляющим Ефименко А.В. относительно установления начальной цены продажи имущества, являющегося предметом залога по обязательствам перед АКБ «Держава» ПАО.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2023 по делу № А53-33668-1/2022 определение Арбитражного суда Ростовской области от 07.02.2023 изменено, резолютивная часть изложена в следующей редакции: «Включить требование акционерного коммерческого банка "Держава" публичное акционерное общество (ИНН 7729003482, ОГРН 1027739120199) в размере 12 790 193,29 рублей, в том числе: 3 904 524,62 рублей основного долга, 381 238,77 рублей процентов за пользование кредитом, 8 457 561,97 рублей неустойки, 46 867,93 рублей государственной пошлины, как обеспеченное залогом имущества должника, в третью очередь реестра требований кредиторов Симоновой Юлии Сергеевны. В соответствии с пунктом 3 статьи 137 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" требования об установлении неустойки в размере 8 457 561,97 рублей учесть отдельно в реестре требований кредиторов, как подлежащие удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов. В остальной части отказать».

АКБ «Держава» ПАО приняло решение о проведении оценки рыночной стоимости залогового имущества - квартиры, находящейся по адресу: Ростовская область, Кировский район просп. Ворошиловский, дом 80, кв. 7. Квартира состоит из 2 (двух) комнат, общей площадью 59,1 кв.м., кадастровый номер 61:44:0040315:784. В результате проведения стоимостного анализа недвижимого имущества залоговым кредитором определена стоимость недвижимого имущества в размере 5 420 000 рублей, что подтверждается опубликованным на ЕФРСБ финансовым управляющим Ефименко А.В. положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Симоновой Ю. С.

Симонова Ю.С. обратилась в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением о разрешении разногласий в части определения начальной цены реализации имущества.

В силу статьи 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные соответствующей главой (главой X «Банкротство граждан»), регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Аналогично, в соответствии с пунктом 1 статьи 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 названной статьи.

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 частью 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве 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.

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.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным 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. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Названное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, 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 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

Применительно к пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве не только финансовый управляющий и залоговый кредитор, но и иные конкурсные кредиторы, уполномоченный орган и должник-гражданин вправе заявлять возражения по предложениям относительно начальной цены продажи заложенного имущества и передавать на разрешение суда соответствующие разногласия.

Как указано в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449 по делу № А53-34228/2016 предоставленное залоговому кредитору право утверждать Положение о продаже (пункт 6 статьи 18.1, абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве) не является безусловным. Поскольку разногласия передаются на разрешение суда, суд должен определить наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества,

учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы одного залогового кредитора.

В абзаце 6 пункта 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъясняется, что 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.

Таким образом, Закон о банкротстве не исключает возникновения разногласий относительно порядка продажи заложенного имущества и предусматривает (абзац третий пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве) право заинтересованного лица обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд.

Данная норма направлена на пресечение произвольного определения конкурсным кредитором первоначальной продажной стоимости заложенного имущества, но не препятствует проведению конкурсным кредитором оценки находящегося в его залоге имущества с целью установления первоначальной продажной стоимости.

Начальная цена продажи предмета залога определена залоговым кредитором в сумме 5 420 000 рублей, однако, отчет об оценке не представлен.

Определением суда от 19.07.2023 назначена судебная оценочная экспертиза. Проведение экспертизы поручено эксперту Бахвалову Николаю Сергеевичу.

В Арбитражный суд Ростовской области от ИП Бахвалова Николая Сергеевича поступило заключение эксперта № 07/08 от 07.08.2023, согласно которому рыночная стоимость квартиры кадастровый номер 61:44:0040315:784 на дату проведения оценки составляет 6 248 702 рубля.

Доказательств, свидетельствующих о нарушении экспертом при проведении исследования требований действующего законодательства, доказательства наличия в заключении противоречивых или неясных выводов, из материалов дела не усматриваются, и лицами, участвующим в деле, не приведено.

Суд полагает возможным руководствоваться сведениями о рыночной стоимости, определенной экспертом.

В ходе торгов может быть выявлена фактическая стоимость имущества в зависимости от существующего на рынке спроса. Если предлагаемое имущество представляет реальный интерес для потенциальных приобретателей, максимальная цена на торгах будет достигнута. Кроме того, начальная продажная цена не является той ценой, по которой будет отчуждено имущество; рыночная цена определяется по итогам торгов по результатам спроса на данное имущество. Установление очевидно завышенной цены является недопустимым, поскольку может снизить привлекательность продаваемого объекта для потенциальных покупателей.

В тоже время, в силу статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Согласно абзацу третьему пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении спора об обращении взыскания на заложенное имущество, определены статьей 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что указанная норма Закона об ипотеке направлена на обеспечение баланса интересов участников гражданского оборота, и указал, что цель обеспечения баланса интересов участников отношений, связанных с реализацией заложенного имущества, на которое обращено взыскание, предопределяет необходимость обеспечения возможности согласования начальной продажной цены такого имущества с его рыночной стоимостью, поскольку это способствует получению максимальной суммы, вырученной при реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов, из которой происходит удовлетворение требований кредиторов (определение от 04.02.2014 № 221-О).

Таким образом, в случае спора, начальная продажная цена заложенного имущества для цели его реализации независимо от соглашения сторон относительно стоимости предмета залога устанавливается судом. Соответствующая правовая позиция отражена в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 13.07.2021 № 18-КГ21-21.

Согласно разъяснениям, данным в Обзоре судебной практики № 3 (2019), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2019 (ответ на вопрос № 1), в деле о банкротстве гражданина начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества, по общему правилу, определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом исходя из стоимости предмета залога, определенной в договоре об ипотеке. В случае разногласий относительно начальной продажной цены она определяется арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости этого имущества, определенной по результатам оценки (статья 213.26 Закона о банкротстве, пункт 4 статьи 14 Федерального закона от 29.06.2015 № 154-ФЗ «Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), подпункт 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке).

Ранее отмечалось, что заключением эксперта № 07/08 от 07.08.2023 определена рыночная стоимость квартиры кадастровый номер 61:44:0040315:784 в размере 6 248 702 рублей.

Таким образом, начальная продажная цена заложенного имущества должника подлежит определению в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости, определенной залоговым кредитором – 4 998 961 рубль 60 копеек.

С учетом вышеизложенного, раздел 2 Положения, в части установления цены, надлежит изложить в следующей редакции: начальная цена лота на первых торгах (руб.) – 4 998 961 рубль 60 копеек; начальная цена лота на повторных торгах (руб.) – 4 499 065 рублей 44 копейки; начальная цена лота в публичном предложении – 4 499 065 рублей 44 копейки; минимальная цена продажи (цена отсечения) – 3 149 345 рублей 81 копейка.

Аналогичный правовой подход изложен в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2022 № 15АП-8092/2022, 15АП-8318/2022 по делу № А53-8927/2020.

Определением от 02.03.2023 приняты обеспечительные меры, подлежащие отмене в связи с разрешением разногласий.

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

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества Симоновой Юлии Сергеевны, находящегося в залоге АКБ «Держава» ПАО, в редакции залогового кредитора, за исключением следующих положений раздела 2, подлежащих утверждению в следующей редакции:

«начальная цена лота на первых торгах (руб.) – 4 998 961 рубль 60 копеек;

начальная цена лота на повторных торгах (руб.) – 4 499 065 рублей 44 копейки;

начальная цена лота в публичном предложении – 4 499 065 рублей 44 копейки;

минимальная цена продажи (цена отсечения) – 3 149 345 рублей 81 копейка».

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Ростовской области от 02.03.2023 по делу № А53-33668-5/22.

Определение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты принятия определения, через суд принявший определение.

Определение суда может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение месяца с даты вступления определения по делу в законную силу через суд, вынесший определение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

И.В. Маковкина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 07.03.2023 5:11:00

Кому выдана Маковкина Ирина Владимировна