

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**город Омск
27 июня 2017 года№ дела
А46-4110/2016

*Резолютивная часть определения оглашена 20 июня 2017 года.
Определение в полном объеме изготовлено 27 июня 2017 года*

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Распутиной В.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кирюхиным М.Ю., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом Харитоновой Татьяны Геннадьевны (02.11.1965 года рождения, 644009, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 187 «А», кв. 19) - Дитятковской Марии Владимировны об утверждении начальной продажной цены предмета залога, а также места проведения торгов по продаже имущества, при участии в судебном заседании: лица, участвующие в деле не явились, извещены надлежащим образом;

У С Т А Н О В И Л :

Решением Арбитражного суда Омской области от 24.10.2016 (резолютивная часть решения оглашена 17.10.2016) Харитонов Т.Г. признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее открыта процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев (до 17.04.2017), финансовым управляющим должника утверждена Дитятковская Мария Владимировна.

Финансовый управляющий Харитоновой Татьяны Геннадьевны – Дитятковская Мария Владимировна 24 апреля 2017 года обратилась в Арбитражный суд Омской области с заявлением об утверждении начальной продажной цены предмета залога, а также места проведения торгов по продаже имущества.

Определением Арбитражного суда Омской области от 02.05.2017 указанное заявление принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению.

Информация о дате, месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по адресу: www.omsk.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

13.06.2017 от кредитора АКБ «Абсолют Банк» поступил отзыв на заявление, согласно которому в удовлетворении заявления в части изменения начальной продажной цены недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 187-А, кв. 19, являющегося предметом залога АКБ «Абсолют Банк», просил отказать, представил в материалы дела подлежащий утверждению порядок продажи имущества Харитоновой Т.Г., являющийся предметом залога АКБ «Абсолют Банк», с учетом действующего законодательства.

19.06.2017 от финансового управляющего поступило ходатайство о рассмотрении заявления в ее отсутствие, относительно отзыва АКБ «Абсолют Банк» возражений не представила.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о дате, времени и

месте слушания дела, в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явились, явку представителей не обеспечили. Суд на основании статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считает возможным рассмотреть заявление в их отсутствие.

Рассмотрев материалы дела, судом установлено следующее.

19.04.2017 АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в адрес финансового управляющего представлено Положение о порядке и условиях продажи имущества Харитоновой Т.Г. являющегося предметом залога, а также заключение оценщика № 1587И/12.16-П от 08.12.2016 об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Омск, ул.10 лет Октября, д.187-А, кв.19, кадастровый номер 55:36:120101:10149. В соответствии с отчетом стоимость залогового имущества составляет 2 231 362 рубля. Оператором электронной площадки для проведения торгов указан залоговым кредитором ООО «Фабрикант», адрес сайта: www.fabrikant.ru.

Полагая, что начальная продажная стоимость объекта должна устанавливаться равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости имущества, а местом проведения торгов следует утвердить электронную торговую площадку Российского аукционного дома (ОАО «Российский аукционный дом»), расположенную в сети Интернет по адресу: <http://bankruptcy.lot-online.ru/e-auction/lots.html>), финансовый управляющий имуществом должника Дитятковская Мария Владимировна обратилась в суд с настоящим заявлением.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 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. 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 конкурсного управляющего.

Согласно пункту 9 постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» 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.

Пункт 4 ст. 138 Закона о банкротстве предусматривает, что продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном п. п. 4, 5, 8 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений ст. 138 Закона о банкротстве.

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.

В обоснование своих возражений относительно предложенной залоговым кредитором стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Омск, ул.10 лет Октября, д.187-А, кв.19, кадастровый номер 55:36:120101:10149, управляющий Дитятковская М.В. указала, что начальная продажная стоимость объекта должна устанавливаться равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости имущества.

Относительно указанного довода суд считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

Федеральным законом от 29.12.2014 № 482-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве) и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее - Закон № 482-ФЗ) в статью 138 Закона о банкротстве внесены изменения.

Согласно пунктам 7 и 8 статьи 4 Закона № 482-ФЗ к делам о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу названного Закона, до момента завершения процедуры, применяемой в деле о банкротстве (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства или мирового соглашения) и введенной до дня вступления в силу данного Закона, применяются положения Закона о банкротстве без учета изменений, внесенных Законом № 482-ФЗ.

С момента завершения процедуры, применяемой в деле о банкротстве и введенной до дня вступления в силу Закона № 482-ФЗ, положения Закона о банкротстве в редакции Закона № 482-ФЗ применяются к правоотношениям, возникшим с момента завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о банкротстве, независимо от даты принятия указанного дела о банкротстве к производству. Дальнейшее рассмотрение дела о банкротстве осуществляется в соответствии с Законом о банкротстве в редакции Закона № 482-ФЗ.

В силу пункта 1 статьи 4 Закона № 482-ФЗ данный Закон вступает в силу по истечении тридцати дней с момента его опубликования - 29.01.2015.

Процедура реализации имущества в отношении Должника открыта 17.10.2016 после вступления в силу Закона № 482-ФЗ.

Таким образом, при определении начальной продажной цены заложенного имущества Должника следует применять положения статьи 138 Закона о банкротстве в редакции Закона № 482-ФЗ.

В отличие от редакции пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, действовавшей до вступления в силу Закона № 482-ФЗ, приведенные положения не содержат указания на определение начальной продажной цены в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о залоге.

Данный вывод согласуется с позицией Арбитражного суда Северо-Западного округа, изложенной в постановлении от 20.04.2016 по делу № А56-51472/2014.

Конкурсный кредитор – АКБ «Абсолют Банк» утвердил Положение, в котором определил в частности начальную стоимость имущества. В соответствии с пунктом 6 Положения начальная продажная цена имущества за объект: квартира, расположенная по адресу: г.Омск, ул.10 лет Октября, д.187-А, кв.19, кадастровый номер 55:36:120101:10149, составила 2 231 362 рубля. Начальная цена продажи имущества, указанная в Положении установлена в соответствии с заключением об оценке № 1587И/12.16-П по состоянию на 08.12.2016, выполненным ООО «Консалтинговая группа «Эксперт».

Таким образом, оценка имущества утверждена в установленном порядке залоговым кредитором в соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве.

Относительно выбора оператора электронной площадки суд считает необходимым отметить, что выбор оператора электронной площадки относится к порядку и условиям проведения торгов, а потому приоритет в выборе этого лица и электронной площадки отдается залоговому кредитору. Предполагается, что предложенный залоговым кредитором оператор, получивший в установленном порядке подтверждение соответствия требованиям к электронным площадкам и их операторам, соответствует требованиям Закона. Однако поскольку в рассматриваемом случае залоговый кредитор не представил возражений относительно утверждения местом проведения торгов по продаже залогового имущества должника Харитоновой Т.Г. электронной торговой площадки Российского аукционного дома (ОАО «Российский аукционный дом», расположенной в сети Интернет по адресу: <http://bankruptcy.lot-online.ru/e-auction/lots.xhtml>), суд считает возможным утвердить местом проведения торгов по продаже залогового имущества должника Харитоновой Т.Г. указанную электронную торговую площадку.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 60, 213.25, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 156, 184-186, частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Утвердить начальную продажную стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 187-А, кв. 19, являющегося предметом залога АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), в размере 2 231 362 рублей.

Утвердить местом проведения торгов по продаже залогового имущества должника Харитоновой Т.Г. электронную торговую площадку Российского аукционного дома (ОАО «Российский аукционный дом», расположенную в сети Интернет по адресу: <http://bankruptcy.lot-online.ru/e-auction/lots.xhtml>).

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней с момента вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

В.Ю. Распутина