



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Красная, д. 8, Кемерово, 650000

Тел. (384-2) 58-43-26, тел./факс (384-2) 58-37-05

E-mail: info@kemerovo.arbitr.ru

<http://www.kemerovo.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

по делу о банкротстве

город Кемерово

Дело № А27-24521-2/2017

резольютивная часть определения объявлена 13 августа 2018 года

определение в полном объеме изготовлено 17 августа 2018 года

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Вайцель В.А., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарем Грязиной А.В., при участии финансового управляющего Потлова С.Г., решение суда от 24 апреля 2018 года, рассмотрев в открытом судебном заседании в деле о банкротстве Морозова Евгения Владимировича, город Таштагол Кемеровской области заявление финансового управляющего Потлова Семена Геннадьевича о разрешении разногласий о порядке и условиях реализации имущества должника,

у с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Кемеровской области от 25 апреля 2018 года (резольютивная часть оглашена 24 апреля 2018 года) должник - Морозов Евгений Владимирович, 07 мая 1974 г.р., ИНН 422801396295, зарегистрированный по адресу: Кемеровская область, город Таштагол, ул. Куйбышева, 1-Е (далее – Морозов Е.В., должник) признан банкротом, банкротом, в отношении должника введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, - реализация имущества сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим должника утвержден Потлов Семен Геннадьевич (ИНН 420534280460, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих саморегулируемой организации – 17370, адрес для направления корреспонденции: 650036, г. Кемерово, пр. Ленина, 90/5, оф. 86), являющийся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий».

Указанные сведения включены в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве 25 апреля 2018 года и опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 75 от 28 апреля 2018 года.

Финансовый управляющий 16 июля 2018 года обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий о порядке и условиях реализации заложенного имущества. Финансовый управляющий просит разрешить разногласия, возникшие между залоговым кредитором ПАО «Сбербанк России» и финансовым управляющим должника по вопросам утверждения порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога в совокупности с другим имуществом и утвердить изменения в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в виде дополнений в редакции финансового управляющего.

Определением суда от 23 июля 2018 года заявление принято к производству, судебное заседание назначено на 13 августа 2018 года.

Залоговый кредитор, должник, иные лица, участвующие в деле, явку в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте уведомлены надлежащим образом. Суд, руководствуясь частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), определил провести судебное разбирательство в отсутствие не явившихся лиц.

В судебном заседании финансовый управляющий настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Выслушав финансового управляющего, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ обстоятельства и материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 26 июля 2007 года между ПАО «Сбербанк России» и Морозовым Е.В. (заемщик) заключен кредитный договор № 271, в соответствии с условиями которого банк предоставил заемщику денежные средства в сумме 7 560 000 рублей под 12,25% годовых на срок до 26.07.2027 года.

Исполнение обязательств по кредитному договору обеспечивалось договорами ипотеки, в соответствии с которыми передано в залог следующее имущество:

- по договору ипотеки № 271 от 12 октября 2007 года – нежилое здание (торговый павильон «Автохимия»), общей площадью 51 кв.м., расположенное по адресу: г. Таштагол, ул. 8-е Марта, район дома № 56, место 1 на земельном участке с кадастровым номером 42:34:0106 000:0012, представленным по договору аренды земельного участка № 8140 от 24.08.2007г.;

- по договору ипотеки № 271 от 14.03.2008 года – капитальный гараж общей площадью 228 кв.м., инвентарный номер 4915/1, расположенный по адресу: г. Таштагол, ул. Геологическая, 73а и право аренды земельного участка с кадастровым номером 42:34:01 04 006:0023 общей площадью 357 кв.м.

Определением Арбитражного суда Кемеровской области от 06 декабря 2017 года требования ПАО «Сбербанк России» в размере 5 857 228, 02 рублей основного долга включены в третью очередь реестра требований кредиторов Морозова Е.В., как обеспеченные залогом имущества должника по договорам ипотеки №271 от 12.10.2007, № 271 от 14.03.2008. Требования ПАО «Сбербанк России» в размере 84 366,63 рублей неустойки учтены отдельно для их удовлетворения после погашения основной суммы задолженности кредиторов должника и начисленных процентов.

Имущество, являющееся предметом залога, включено конкурсным управляющим в конкурсную массу, формируемую в деле о банкротстве должника.

Согласно пункту 4 статьи 213.26 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон 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.

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.

Согласно пункту 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

Финансовый управляющий 21 мая 2018 года направил залоговому кредитору письмо Исх. № 16/ФУ с приложением описи и решения об оценке имущества гражданина.

Финансовому управляющему по электронной почте от залогового кредитора ПАО «Сбербанк России» поступило положение о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества должника.

Согласно представленному залоговым кредитором положению, первый объект залога (нежилое здание (торговый павильон «Автохимия»), общей площадью 51 кв.м., расположенное по адресу: г. Таштагол, ул. 8-е Марта, район дома № 56, место 1) подлежит реализации без права аренды земельного участка, на котором он расположен.

Управляющий, не согласившись с позицией залогового кредитора, обратился в суд с рассматриваемым заявлением. Управляющий указывает, что в состав имущества должника входит недвижимое имущество и права аренды, большая часть из которых являются предметом залога кредитора ПАО «Сбербанк России». Предметом залога являются три объекта из четырех, из которых два нежилых помещения и право аренды земельного участка под одним из нежилых помещений (г. Таштагол, ул. Геологическая, дом № 73А). Право аренды земельного участка под вторым нежилым помещением (г. Таштагол, ул. 8 Марта, р-он дома 56, место №1) не находится в залоге. Вместе с тем, по мнению управляющего, залоговым кредитором не учитывается неразрывность объектов (нежилое помещение и право аренды земельного участка), что снижает экономическую привлекательность для потенциальных покупателей имущества при отдельной продаже объекта недвижимости и права аренды на земельный участок под ним.

Суд признает доводы финансового управляющего обоснованными в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28 марта 2018 года) по общему правилу продажа находящегося и не находящегося в залоге имущества должника единым лотом допустима только с согласия залоговых кредиторов. Согласно сложившейся судебной практике продажа заложенного имущества в составе единого лота вместе с имуществом незаложенным возможна только с согласия залогового кредитора и только при условии выделения (установления порядка выделения, в том числе в отчете об оценке имущества) доли залогового кредитора в составе полученной выручки (п. 4 ст. 181, п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, пп. 9 и 14 постановления № 58, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июля 2013 г. № 14016/10, определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 октября 2014 г. № 306-ЭС14-60). Отступление от названного подхода (преодоление отказа залогового кредитора) допустимо только в исключительных случаях при явно недобросовестном уклонении залогодержателя от дачи согласия на продажу имущества в составе единого лота (в частности, когда для него явно намного выгоднее продать имущество единым лотом, но он по каким-либо иным причинам, не связанным с экономической целесообразностью, не соглашается с подобными условиями, причиняя тем самым вред

остальным кредиторам), учитывая техническую невозможность оставления заложенного имущества в составе единого лота за собой в случае признания повторных торгов несостоявшимися.

Суд соглашается с доводами управляющего о том, что реализация имущества единым лотом (нежилого помещения с правом аренды земельного участка) позволит получить наиболее высокую цену и максимально удовлетворить требования кредиторов, поскольку залоговое и незалоговое имущество взаимосвязаны и представляют собой единый объект (нежилое помещение и земельный участок под ним) для потенциального покупателя, который должен совпадать как приобретатель по двум объектам. В противном случае, у потенциального покупателя будет отсутствовать экономический интерес для приобретения права аренды на земельный участок в отдельности от нежилого помещения, которое может ему не принадлежать.

Кроме того, продажа единым лотом позволит избежать необоснованного увеличения расходов по проведению процедуры банкротства, в том числе расходов на проведение отдельных торгов, публикации сообщений о продаже и проведении торгов, что приведет к оптимальному расходованию и экономии денежных средств должника.

Залоговый кредитор возражений относительно возможности продажи залогового и не залогового имущества в составе единого лота не представил, явку в судебное заседание не обеспечил.

При указанных обстоятельствах, суд признает возможным, в отсутствие возражений со стороны залогового кредитора, с учетом его пассивной позиции по данному вопросу, удовлетворить заявленные управляющим требования, разрешив разногласия.

В свою очередь порядок распределения денежных средств, полученных от реализации залогового и не залогового объектов единым лотом, должен быть предусмотрен применительно к заложенному и незаложенному имуществу в отдельности.

На основании изложенного, суд утверждает положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Морозова Евгения Владимировича в редакции залогового кредитора ПАО «Сбербанк» с учетом дополнений в редакции финансового управляющего.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 32, статьями 60, 110, 138, 139, 213.26 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

о п р е д е л и л:

удовлетворить заявление. Разрешить разногласия между финансовым управляющим, участвующим в деле о банкротстве должника Морозова Евгения Владимировича, и залоговым кредитором ПАО «Сбербанк» по порядку и условиям проведения торгов по реализации предмета залога.

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Морозова Евгения Владимировича в редакции залогового кредитора ПАО «Сбербанк» с учетом дополнений в редакции финансового управляющего.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней с момента его вынесения.

Судья

В.А. Вайцель