



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460000
<http://www.orenburg.arbitr.ru/>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Оренбург
19 марта 2020 года

Дело № А47-6665/2019

Резолютивная часть определения объявлена 12 марта 2020 года.
Определение изготовлено в полном объеме 19 марта 2020 года.

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Телепова Д.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Мамыкиной Е.В. рассмотрев в открытом судебном заседании

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Иванова Олега Валентиновича (дата рождения 07.09.1969 года рождения, место рождения с. Н. - Вязовка Бузулукского района Оренбургской области, адрес регистрации город Бузулук Оренбургской области, ИНН 562501084656, СНИЛС 041-149-200 06)

заявление (возражения) Иванова Олега Валентиновича относительно стоимости залогового имущества.

При участии в судебном заседании:

Князевой Ю.Р. - представителя кредитора (доверенность от 13.12.2017).

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте рассмотрения дела на сайте арбитражного суда. На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дело рассматривается в отсутствие лиц, участвующих в деле.

ПАО «Сбербанк России» 20.05.2019 обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) Иванова Олега Валентиновича (далее - должник), в связи с наличием просроченной более трех месяцев задолженности в размере 5 343 910 руб. 00 коп.

Определением от 22.05.2019 заявление кредитора принято к производству и возбуждено производство по делу о признании несостоятельным (банкротом) должника.

Решением арбитражного суда от 09.10.2019 (резолютивная часть объявлена 02.10.2019) должник признан банкротом с открытием в отношении него процедуры реализации имущества сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим должника утверждена Салюкова О.В.

Сообщение финансового управляющего о признании должника банкротом опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 187 от 12.10.2019; на сайте ЕФРСБ – 04.10.2019 (номер сообщения 4234905).

Иванов Олег Валентинович 18.12.2019 обратился в суд с заявлением, в котором выражает возражения относительно стоимости залогового имущества.

В материалы дела от финансового управляющего поступила письменная позиция по заявленным требованиям. Как следует из письменных пояснений, в целях обеспечения справедливого баланса между имущественными интересами кредиторов с целью максимального удовлетворения требований кредиторов и соблюдения прав должника; учитывая размер уже включенных залоговых требований ПАО Сбербанк в размере 5 343 910,00 рублей (Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 09.10.2019 года); учитывая также заявленные в срок, но нерассмотренные требования в общей сумме 810 001,56 руб. (требование Кондратьевой С.В., требование Ивановой Л.Н, требование уполномоченного органа); учитывая согласие должника на финансирование экспертизы в целях установления рыночной стоимости залогового имущества должника. Финансовый управляющий не возражает относительно проведения дополнительной экспертизы заложенного имущества должника с обязательным визуальным осмотром имущества в присутствии залогового кредитора ПАО Сбербанк, должника и финансового управляющего.

Определением суда от 19.03.2020 (резолютивная часть определения объявлена 12.03.2020) в удовлетворении ходатайства Иванова О.В. о назначении судебной оценочной экспертизы отказано.

В судебном заседании представитель залогового кредитора возражала против заявленных должником требований, просит утвердить положение в редакции, согласованной с финансовым управляющим. Основания для изменения начальной продажной цены имущества должника, указанной в Положении отсутствуют. Поскольку данная цена установлена апелляционным определением Оренбургского областного суда, которое вынесено на основании результатов судебной экспертизы, назначенной в рамках рассмотрения апелляционной жалобы и в соответствии с положениями Закона об ипотеке – 80 процентов от рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта.

Возражения иных кредиторов должника относительно заявленных должником возражений относительно начальной продажной стоимости залогового имущества, согласованного в положении о реализации залогового имущества, согласованного залоговым кредитором и финансовым управляющим и относительно иных условий согласованного положения, в материалы дела не поступили.

Лица, участвующие в рассмотрении заявления не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах, суд рассматривает спор, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений статьи 65 АПК РФ.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Между ПАО «Сбербанк России» и Ивановым О.В., Ивановой О.П. 22.07.2014 заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №1308987 на строительство жилого дома (по адресу: г.Бузулук, ул.23 Линия/Тургенева, д. 36/38), в сумме 3 784 682 руб. 00 коп. Сроком на 240 месяцев под 14,25 % годовых.

В качестве обеспечения исполнения обязательств банк заключил договоры поручительства №1308987/1 от 22.07.2014 с Ивановой Л.Н. и №1308987/2 от

22.07.2014 с Кондратьевой С.В.

Также с Ивановым О.В. заключен договор ипотеки №1308987/3 на жилой дом, площадью 42,7 кв.м., с земельным участком, расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Бузулук, ул.23 Линия/Тургенева, д. 36/38.

Решением Бузулукского районного суда Оренбургской области от 31.08.2018 по делу №2(1)-1617/18 требования банка к Иванову О.В., Ивановой О.П., Ивановой Л.Н., Кондратьевой С.В. о взыскании задолженности, расторжении кредитного договора и об обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворено.

Взыскана солидарно с Иванова О.В., Ивановой О.П., Ивановой Л.Н., Кондратьевой С.В. в пользу банка задолженность в размере 4 655 919 руб. 66 коп., а также госпошлина в сумме 31 479 руб. 60 коп. (том 1 л.д. 132-133 основного дела).

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 11.07.2019 по делу №33-877/2019 решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от 31.08.2018 изменено в части обращения взыскания на жилой дом и установления начальной продажной цены заложенного имущества, заменив указание на обращение взыскания на жилой дом - обращением взыскания на заложенное имущество - объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: город Бузулук ул. 23 Линия/Тургенева, дом 36/38, степенью готовности 57 %, площадью 621 кв.м., кадастровый номер 56:38:0121007:81 с указанием его начальной продажной стоимости - 4 760 720 руб. 00 коп. Изменена начальная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли индивидуальной жилой застройки, общей площадью 436 кв.м., адрес: объекта установлено относительно ориентира жилой дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Оренбургская область город Бузулук ул. 23 Линия/Тургенева, дом 36/38, указав её в сумме 444 880 руб. 00 коп. (том 1 л.д. 124-127 основного тома).

Решением суда от 09.10.2019 требования публичного акционерного общества «Сбербанк России» в общей сумме 5 343 910 руб. 00 коп. включены в третью очередь реестра требований кредиторов Иванова Олега Валентиновича, из которых 5 300 028 руб. 55 коп. - как обеспеченные залогом имущества должника.

ПАО "Сбербанк России" обратился к финансовому управляющему с заявлением о согласовании Положения о порядке организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества, принадлежащего должнику, являющегося предметом залога.

В положении предложена в качестве начальной цены залогового имущества должника стоимость: 5 205 600 руб. 00 коп., из которых: стоимость земельного участка – 444 880 руб. 00 коп., стоимость объекта незавершенного строительства 57 % степени готовности – 4 760 720 руб. 00 коп., которая установлена апелляционным определением Оренбургского областного суда, то есть 80 % от рыночной стоимости, определенной в экспертном заключении от 13.06.2019, подготовленном в рамках проводимой судебной экспертизы при рассмотрении апелляционной жалобы.

Финансовый управляющий должника опубликовал сообщение на сайте ЕФРСБ об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий

обеспечения сохранности предмета залога №4453004 от 06.12.2019. А также переписку с залоговым кредитором и текст Положения.

Должник, не согласившись с установлением начальной цены залогового имущества, указанной в Положении о порядке, сроках и реализации имущества, предложенного залоговым кредитором ПАО "Сбербанк России", обратился в суд с заявлением в котором выразил свое несогласие с указанной стоимостью, заявив при этом ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Статьей 223 АПК РФ, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим кодексом и Законом о банкротстве с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона 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 не позднее, чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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 силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о 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.

Согласно пункту 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

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.

Исходя из разъяснений, содержащихся 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", 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 пункте 11 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 содержатся разъяснения, согласно которым полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац 2 пункт 4 статья 138 Закона о банкротстве).

Поскольку реализация предмета залога в ходе процедуры реализации имущества должника осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

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

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 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.

Из материалов дела следует, что должником Ивановым О.В. фактически заявлено о разрешении разногласий с конкурсным залоговым кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога в части определения его начальной продажной стоимости.

Должник, считает, что начальная цена продажи залогового имущества составляет 6 980 000 руб. 00 коп., которая определена в отчете об оценке №G190673 от 12.12.2019, выполненном Межрегиональным экспертным консалтинговым агентством. В заявлении Иванов О. В. просит отменить результаты экспертизы, назначенной судом общей юрисдикции и назначить новую экспертизу.

Относительно заявления Иванова О. В. об отмене результатов экспертизы, назначенной судом общей юрисдикции, судом разъясняется, что у Арбитражного суда отсутствуют такие полномочия.

Кроме того, согласно части 3 статьи 69 АПК РФ, вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

В данном случае Оренбургским областным судом рассматривался вопрос об установлении начальной продажной стоимости и рамках его рассмотрения назначена судебная экспертиза, результаты которой положены в основу апелляционного определения, вынесенного по результатам рассмотрения апелляционной жалобы.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) при определении в судебном порядке начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества указанная цена определяется судом на основании 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, то она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 11.07.2019 по делу №33-877/2019 решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от 31.08.2018 изменено в части обращения взыскания на жилой дом и установления начальной продажной цены заложенного имущества, указание на обращение взыскания на жилой дом заменено - обращением взыскания на заложенное имущество - объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: город Бузулук ул. 23 Линия/Тургенева, дом 36/38, степень готовности 57 %, площадью 621 кв.м., кадастровый номер 56:38:0121007:81 с указанием его начальной продажной стоимости - 4 760 720 руб. 00 коп. Изменена начальная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли индивидуальной жилой застройки, общей площадью 436 кв.м., адрес: объекта установлено относительно ориентира жилой дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Оренбургская область город Бузулук ул. 23 Линия/Тургенева, дом 36/38, указана в размере 444 880 руб. 00 коп. (том 1 л.д. 124-127 основного тома).

Таким образом, Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 11.07.2019 по делу №33-877/2019 определена начальная продажная стоимость залогового имущества в размере: 5 205 600 руб. 00 коп. (4 760 720 руб. 00 коп. - объект незавершенного строительства + 444 880 руб. 00 коп. земельный участок). Данная стоимость определена в размере 80 процентов от рыночной стоимости, определенной экспертом в заключении.

Согласно части 3 статьи 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах,

установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Судом не установлено каких-либо обстоятельств, произошедших со дня вступления в силу вышеуказанного судебного акта (Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 11.07.2019 по делу №33-877/2019), которые могли повлиять существенным образом на изменение, в сторону увеличения или сторону уменьшения, рыночной стоимости предмета залога и как следствие его залоговую стоимость.

Удовлетворяя заявление ПАО "Сбербанк России" и утверждая начальную продажную цену заложенного имущества в размере 5 205 600 руб., арбитражный суд исходит из того, что она соответствует цене, установленной апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 11.07.2019 по делу №33-877/2019 об обращении взыскания на заложенное имущество, которая определена на основании заключения эксперта, представленного по результатам судебной экспертизы.

Разрешая вопрос о цене продажи заложенного имущества в порядке, предусмотренном положениями пункта 4 статьи 213.26, пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, суд исходил из того, что Закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определения порядка реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальной продажной цены.

Должником не представлено доказательств того, что установление начальной продажной цены имущества указанном размере способно негативно повлиять на возможность получения максимальной выручки от продажи заложенного имущества или на доступ к торгам. При этом установление начальной продажной цены судом обеспечивает условия для торгов и только входе самих торгов может быть выявлена фактическая стоимость имущества в зависимости от существующего на рынке спроса. Если предлагаемое имущество представляет интерес для потенциальных приобретателей, максимальная цена на торгах будет достигнута. Поскольку торги осуществляются по принципу на повышение первоначальной цены.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан", в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Представленное Положение предусматривает порядок, сроки и условия продажи имущества должника в соответствии с требованиями ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, Гражданского кодекса Российской Федерации и иных нормативных актов Российской Федерации.

Возражений относительно иных условий положения, утвержденного залоговым кредитором и финансовым управляющим не представлено. Судом

представленное положение оценено и признано соответствующим положениям законодательства и не нарушающим интересы лиц, участвующих в деле.

Доводы должника относительно неверного определения начальной стоимости залогового имущества судом отклоняются, поскольку основаны на ошибочном понимании положений законодательства, регулирующего правоотношения по реализации залогового имущества и обращении на него взыскания, в том числе и в рамках дела о банкротстве, а также фактических обстоятельств дела.

При этом суд отмечает, что действительная стоимость имущества будет установлена в ходе проведения торгов.

Исходя из фактически установленных обстоятельств, суд полагает возможным разрешить разногласия относительно определения начальной продажной стоимости предмета залога, согласившись со стоимостью, указанной в положении о его реализации, а также признав иные условия предложенного положения надлежащими и соответствующими законодательству. В силу чего, судом утверждается положение о реализации залогового имущества в редакции согласованной залоговым кредитором и финансовым управляющим.

Руководствуясь статьями 60, 138, 139, 213.25, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, статьями 184, 185, 186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия, возникшие между Ивановым Олегом Валентиновичем и залоговым кредитором ПАО «Сбербанк», относительно утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, являющегося предметом залога ПАО «Сбербанк», предложенного залоговым кредитором.

Утвердить Положение по реализации имущества должника Иванова Олега Валентиновича, являющегося предметом залога ПАО «Сбербанк», в редакции, представленной ПАО «Сбербанк».

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

В соответствии со статьей 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящее определение направляется заинтересованным лицам путем его размещения в виде электронного документа на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Судья

Д. В. Телепов

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 12.04.2019 6:25:57
Кому выдана Телепов Дмитрий Владимирович