



14020011966490

900109393_31368023



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва.
01 марта 2022 г

Дело № А40-239377/18-174-313Ф

резольютивная часть определения оглашена 25 января 2022 г.
текст определения в полном объеме изготовлен 01 марта 2022 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:
Судьи Петрушиной А.А. единолично,
при ведении протокола помощником судьи Оганесяном А.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве)
Гудзенчук Е. В. заявление должника о разрешении разногласий между должником и
кредитором КБ ООО Интеркоммерц
при участии: согласно протоколу

УСТАНОВИЛ: Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.08.2020 Гудзенчук Евгений Васильевич признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим должника утвержден Липник Григорий Леонидович.

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 15.08.2020 №146(6867) объявление № 35210028377.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению заявление должника о разрешении разногласий между должником и кредитором КБ ООО Интеркоммерц по поводу порядка и условий проведения торгов по реализации обеспеченного залогом имущества должника.

В материалы дела от АО «Российский аукционный дом» поступило ходатайство о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Представитель АО «Российский аукционный дом» поддержал вышеуказанное ходатайство.

Должник не возражал.

Финансовый управляющий удовлетворение ходатайства оставил на усмотрение суда.

Суд, руководствуясь ст. 51 АПК РФ удовлетворил ходатайство АО «Российский аукционный дом» о вступлении АО «Российский аукционный дом» к участию рассмотрения

заявления в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Представитель АО «Российский аукционный дом» дал пояснения суду.

Должник представил уточненное заявление.

Суд, в порядке ст. 49 АПК РФ принял уточненное заявление.

Должник поддержал заявление.

Финансовый управляющий не возражал.

Рассмотрев ходатайство должника, суд приходит к следующим выводам:

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулиующими вопросы несостоятельности (банкротства).

На официальном ресурсе Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) 04 августа 2021 года Финансовым управляющим Липником Г.Л. было опубликовано сообщение «Об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога», с приложением утвержденного КБ «Интеркоммерц» (ООО) Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Гудзенчука Е.В., являющегося предметом залога КБ ООО «Интеркоммерц».

Должник, ознакомившись с указанным выше Положением, обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий.

Условие пункта 1.4 Положения об организаторе торгов – АО «Российский аукционный дом» (далее – АО «РАД»).

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.

На основании абзаца третьего пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

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 (абзац 3 пункта 4 ст. 138 Закона о банкротстве).

Аналогичные положения также содержатся и в пункте 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве.

В пункте 9 постановления Пленума ВАС Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается положениями Закона о банкротстве. 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.

Также согласно правовой позиции ВС РФ, изложенной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2019 N 308-ЭС19-449 по делу N А53-34228/2016: «Предоставленное залоговому кредитору право утверждать положение о продаже не является безусловным, при разрешении заявленных разногласий по положению суд должен определить наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы залогового кредитора.

Само по себе условие об определении суммы вознаграждения организатора торгов исходя из размера выручки при продаже имущества не является неправомерным.

Однако, по общему правилу размер вознаграждения Организатора торгов должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, так как набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным (абзацы со второго по девятый пункта 8, пункт 20 статьи 110 Закона о банкротстве). Учитывая, что в конечном счете (косвенно) расходы по организации и проведению торгов переносятся на должника или его кредиторов, произвольное установление вознаграждения в процентном отношении от суммы продажи, зависящей от такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество, является неразумным и необоснованным».

Согласно условиям Положения не предусмотрена обязанность самого залогового кредитора по оплате услуг организатора торгов, соответственно, такие расходы будут погашаться за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пунктами 1 и 2 ст.138 Закона о банкротстве.

Согласно абзацу второму пункта 5 статьи 18.1 и абзацу первому пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация. По смыслу названных норм предполагается, что организация торгов по общему правилу возлагается на арбитражного управляющего. Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например, указывающими на то, что использование ее услуг сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов арбитражным управляющим.

С учетом изложенного, привлечение специализированной организации АО «РАД» в качестве организатора торгов со стороны Конкурсного кредитора необоснованно, и, кроме того, с высокой вероятностью существенно увеличит расходы финансового управляющего на проведение процедуры торгов, которые будут компенсироваться за счёт конкурсной массы Должника.

Условие Приложения №1 Положения о начальной цене продажи имущества в размере 66 180 000 рублей.

В соответствии с пунктом 11 постановления Пленума ВАС Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» на основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Согласно Приложению № 1 к Положению начальная цена продажи Имущества (квартиры с кадастровым номером 77:01:0001047:2637, площадь: 102.1 кв. м., расположенной по адресу: г. Москва, Арбат, пер. Сивцев Вражек, д. 14, кв. 26, Этаж № 6) составляет 66 180 000 рублей.

Между тем, должником в материалы дела представлены сведения о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости ещё на 01.01.2021 г. кадастровая стоимость

Имущества составляла 88 698 251,90 рублей, которая является выше, установленной в Положении начальной цены.

В связи с вышеизложенным, суд, заявление должника о разрешении разногласий.

Руководствуясь ст. ст. 32, 230 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 9, 16, 65, 71, 159, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Удовлетворить заявление АО «РАД» о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Заявление должника о разрешении разногласий – удовлетворить.

Утвердить следующий порядок и условия проведения торгов по реализации обеспеченного залогом имущества Должника:

1.Пункт 1.4 «Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Гудзенчука Е.В., являющегося предметом залога КБ ООО «Интеркоммерц»» изложить в следующей редакции:

«Организатором торгов по продаже имущества является Финансовый управляющий».

2.Столбец 3 Таблицы Приложения № 1 к «Положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества Гудзенчука Е.В., являющегося предметом залога КБ ООО «Интеркоммерц»» изложить в следующей редакции:

«Начальная цена продажи Имущества - 88 698 251,90 рублей».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Судья

А.А. Петрушина