



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, д.32
<http://www.krasnodar.arbitr.ru>, e-mail: a32.vmaklashov@arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

28 сентября 2022 года
г. Краснодар

Дело №А32-40217/2014
56/92-Б

Резолютивная часть определения объявлена 19 сентября 2022 года.
Определение в полном объеме изготовлено 28 сентября 2022 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Маклашова В.В., при ведении протокола судебного заседания до перерыва помощником судьи Меркурьевой А.П., после перерыва помощником судьи Авдеевым С.В., рассмотрев объединенный обособленный спор по заявлениям Кутузова Александра Михайловича о разрешении разногласий в рамках дела о признании ИП Кутузова Александра Михайловича (г. Анапа, 05.04.1956 г.р.; место рождения: г. Анапа; 353440, г. Анапа, ул. Лермонтова, 116Г, кв. 7; ОГРНИП/ИНН 313230104900083/230104048682) несостоятельным (банкротом), заявление ПАО Банк «ТРАСТ» (вх. от 16.07.2021 г.) об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника, являющегося предметом залога, заявление финансового управляющего ИП Кутузова А.М. – Шеуджена Асфара Интехановича об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника, являющегося предметом залога,

с участием:

Шамов Ю.И., лично,
от АО НБ «Траст» - Елистратова А.В., по доверенности,
финансовый управляющий – Углев А.А., лично,
от должника – Затымин Е.А., Гончаров С.А., доверенности,
от иных лиц – не явились,

У С Т А Н О В И Л:

ИП Кутузов Александр Михайлович, г. Анапа, обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11 ноября 2014 года заявление ИП Кутузова Александра Михайловича, г. Анапа, принято, возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) должника.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 23 марта 2015 года в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Шеуджен Асфар Интеханович.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10 декабря 2015 года в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Шеуджен Асфар Интеханович.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.02.2017 г. в отношении

должника введена реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Шеуджен Асфар Интеханович.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19 июня 2020 года Шеуджен Асфар Интеханович освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего ИП Кутузова Александра Михайловича, финансовым управляющим утвержден член СРО «СМиАУ» Углев Андрей Александрович.

Финансовый управляющий ИП Кутузова А.М. – Шеуджен Асфар Интеханович обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации предметов залога.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 26 апреля 2019 года заявление принято к рассмотрению.

В Арбитражный суд Краснодарского края обратился Кутузов Александр Михайлович с заявлением о разрешении разногласий по вопросу утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13 июля 2021 г. заявление принято к рассмотрению.

ПАО Банк «ТРАСТ» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника, являющегося предметом залога.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19 июля 2021 г. заявление принято к рассмотрению.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 03 декабря 2021 г. производство по обособленным спорам по заявлениям должника о разрешении разногласий, ПАО Банк «ТРАСТ» об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника, финансового управляющего ИП Кутузова А.М. – Шеуджена Асфара Интехановича об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации предметов залога объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

В ходе рассмотрения дела залоговым кредитором ПАО Банк «ТРАСТ» заявлены возражения относительно положения управляющего и представлено положение в своей редакции, с которой управляющий и должник не согласился, просили разрешить разногласия.

Из материалов дела следует, что у финансового управляющего и банком имеются разногласия относительно начальной цены предмета торгов, электронной торговой площадки, определения порядка реализации имущества посредством публичного предложения.

У должника, залогового кредитора ПАО Банк «ТРАСТ», финансового управляющего имеются разногласия относительно начальной цены предмета торгов, определением порядка реализации имущества посредством публичного предложения и отсутствие указание на фактическую площадь земельного участка которая отличается приблизительно в меньшую сторону на 103 кв.м. от площади, указанной в ЕГРН.

В целях определения рыночной стоимости предмета торгов определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12 апреля 2021 г. назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Экспертное Учреждение ЭкспертЪ» (350000, г. Краснодар, ул. Красная, 160, оф. 305) Стикачеву Дмитрию Павловичу. На рассмотрение эксперта поставлен вопрос: «Какова рыночная стоимость объектов недвижимости: жилого дома (назначение: жилое, общей площадью 744,3 кв.м., инвентарный номер: 8194, Литер: А под Ааа1), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/Таманская, д. 3а/7, кадастровый номер: 23:37:0101007:47 и земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов – под жилую застройку индивидуальную, площадью 307,5 кв.м.), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова, д. 3а, кадастровый номер: 23:37:0101007:8 по состоянию на момент

проведения экспертизы?»).

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 03 декабря 2021 г. производство по заявлению возобновлено.

В соответствии сп.4 ст.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.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, 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, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

По итогам судебного заседания в рамках рассмотрения объединенного обособленного спора о разрешении разногласий между кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества должника, должником и финансовым управляющим судом установлено, что в дело представлено два положения, а разногласия участников процесса сводятся к следующим вопросам:

1) по утверждению электронной торговой площадки, на которой будет проводиться реализация имущества должника (управляющий указывает на проведение торгов на электронной площадке ООО «Аукционы Федерации», которая аккредитована СРО «Союз менеджеров и арбитражных управляющих», банк просит утвердить «Российский аукционный дом»);

2) по начальной цене предмета торгов (в целях разрешения разногласий в указанной части проведена судебная экспертиза);

3) по утверждению порядка реализации имущества посредством публичного предложения (в положении банка не прописаны условия, а управляющий и должник, в целях минимизации сроков реализации имущества, в случае, если имущество не будет реализовано на торгах и не оставлено банком за собой, просит включить в утверждаемый порядок соответствующие условия);

4) по отражению в положении информации о фактической площади земельного участка, которая отличается приблизительно в меньшую сторону на 103 кв.м. от площади, указанной в ЕГРН.

Исследовав доводы и возражения сторон, суд берет за основу положение, представленное ПАО Банк «ТРАСТ», как лица, которому закон предоставляет право определять порядок.

1. Исследовав доводы и возражения сторон по электронной торговой площадке, на которой подлежит реализации имущество, суд считает необходимым принять позицию залогового кредитора и утверждает п.3.1 положения в представленной банком редакции, определяющей оператором электронной площадки «Российский аукционный дом» (РАД).

При этом, как указано выше, право определения условий реализации залогового имущества предоставлено законом залоговому кредитору, условия могут быть изменены при представлении доказательств того, что условия не соответствуют закону, либо нарушают права иных лиц. Доказательств, что реализация имущества на торговой площадке ООО «Аукционы Федерации» будет произведена на более выгодных условиях не представлено, кроме того, РАД имеет более высокий рейтинг.

При этом позиция управляющего относительно обязательной аккредитации оператора электронной торговой площадки в саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является конкурсный управляющий должника основана на неверном толковании норм права.

В силу статьи 110 Закона о банкротстве для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий или организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным Законом о банкротстве.

В свою очередь, для целей Закона о банкротстве под оператором электронной площадки понимается любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве, и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок. Для проведения торгов в электронной форме оператор электронной площадки должен владеть сайтом в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме.

В силу положений статьи 138 Закона о банкротстве залоговый кредитор праве определять порядок, сроки и условия продажи имущества должника, за счет которого обеспечены требования залогового кредитора.

Таким образом, по смыслу статей 110, 138 и 139 Закона о банкротстве к числу условий продажи имущества должника относятся и сайты в сети Интернет, где предлагается разместить сообщение о продаже имущества должника (абзац 3 пункта 7.1 статьи 110 Закона о банкротстве). Поскольку электронная торговая площадка является сайтом в сети Интернет, где размещается информация о продаже имущества должника при проведении торгов в электронной форме, то залоговый кредитор вправе определить данный сайт, который принадлежит какому-либо юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю - оператору электронной торговой площадки. Конкурсный управляющий обязан заключить с данным оператором соответствующий договор. Обязанность заключить договор с оператором не тождественно праву определять этого оператора электронной торговой площадки как владельца сайта в сети Интернет. В свою очередь, для залогового кредитора в Законе о банкротстве не установлено требований определять оператора электронной торговой площадки из числа аккредитованных саморегулируемой организацией, членом которой является конкурсный управляющий должника, в связи с чем доводы управляющего следует признать необоснованными.

Примененный подход согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14 августа 2017 г. по делу № А32-45629/2014.

2. Определяя начальную цену реализации имущества, суд приходит к следующему:

Согласно разъяснений, изложенных в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 имущество должника, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Судебной экспертизой, проведенной экспертом ООО «Экспертное Учреждение ЭкспертЪ» Стикачевым Дмитрием Павловичем, рыночная стоимость объектов недвижимости: жилого дома (назначение: жилое, общей площадью 744,3 кв.м., инвентарный номер: 8194, Литер: А под Ааа1), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/Таманская, д. 3а/7, кадастровый номер: 23:37:0101007:47 и земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов – под жилую застройку индивидуально, площадью 307,5 кв.м.), расположенного по адресу: Краснодарский край,

г. Анапа, ул. Кирова, д. 3а, кадастровый номер: 23:37:0101007:8 по состоянию на 22.03.2022г. составляет 35 536 020 руб.

Между тем, п. 5 ст. 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством РФ о залоге.

В целях определения рыночной стоимости заложенного имущества и определении начальной продажной цены предмета залога ПАО Банк «ТРАСТ» произведена оценка имущества (№377-3-ОПСТ-О-12-2020) по результатам которой, рыночная стоимость гостевого дома и земельного участка по состоянию на дату 24.12.2020г. составляет 36 340 000 руб.

Должник просил утвердить начальную стоимость реализации предмета залога в размере 61 258 000 руб., определенной управляющим на основании отчета об оценке № 57/19 по состоянию на 04.09.2019г.

Изучив представленные в материалы доводы и отчеты об определении рыночной стоимости и экспертного заключения, суд устанавливает ее в размере 36 340 000 руб., исходя из цены, установленной в положении ПАО Банк «ТРАСТ», поскольку указанная начальная цена более приближена к цене, установленной экспертным заключением, в процентном соотношении незначительно превышает её (отклонение цены в размере допустимой нормы) и, с учетом доводов должника о повышении стоимости объектов по мнению суда, более актуально определяет конъюнктуру рынка.

Правомерность установления залоговым кредитором цены при незначительном отклонении от определенной экспертным заключением стоимости, согласуется со сложившейся правоприменительной практикой (постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 февраля 2019г., по делу №А13-12482/2016).

Доводы должника о необходимости установления стоимости размере 61 258 000 руб., определенной управляющим на основании отчета об оценке № 57/19, не принимаются судом, поскольку представленная оценка произведена по состоянию на 04.09.2019г. и не является актуальной, а фактическую рыночную стоимость определит рынок по результатам проведенных торгов.

3. Изучив доводы и возражения сторон в отношении необходимости указания в положении условий реализации имущества посредством публичного предложения, суд приходит к выводу, что данные доводы подлежат отклонению

В предложенной ПАО Банк «ТРАСТ» редакции положения указано, что в случае признания несостоявшимися повторных торгов, отказа победителя торгов от заключения договора или отказа от оплаты по договору купли-продажи имущества, конкурный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Такое уведомление должно быть направлено конкурсному управляющему не позднее 30 календарных дней после признания торгов несостоявшимися или отказа победителя торгов. По истечению этого срока, залоговый кредитор предлагает условия проведения торгов заложенным имуществом должника посредством публичного предложения.

В силу положений статьи 138 Закона о банкротстве залоговый кредитор праве определять порядок, сроки и условия продажи имущества должника, за счет которого обеспечены требования залогового кредитора.

Поскольку банку как залоговому кредитору принадлежит преимущественное право на определение порядка реализации имущества, с учетом, что в положении банка указано на порядок, срок предоставления положения и условия проведения торгов заложенным имуществом должника посредством публичного предложения, суд соглашается с позицией банка и отказывает во внесении изменений в положение в указанной части.

4. Доводы должника относительно необходимости отражения в положении информации о фактической площади земельного участка, которая отличается

приблизительно в меньшую сторону на 103 кв.м. от площади, указанной в ЕГРН не принимается судом, поскольку фактическое изменение сведений в ЕГРН с 2019 года не произведены. Указанная в положении площадь земельного участка основана на представленных Росреестром документах. Финансовый управляющий, являющийся профессиональным участником правоотношений, действия разумно и осмотрительно обязан опубликовать сведения о фактической площади земельного участка и приложить подтверждающие документы, которые представлены в материалы дела и описывают фактическое положение дела.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, Арбитражный суд Краснодарского края

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия по вопросу утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации обеспеченного залогом имущества должника.

В порядке разрешения разногласий утвердить положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, являющееся предметом залога, в редакции, представленной ПАО Банк «ТРАСТ».

В утверждении представленного финансовым управляющим положения, требований должника и финансового управляющего о внесении изменений в положение в остальной части отказать.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок.

Судья

В.В. Маклашов