



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ
690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27
ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разрешении разногласий

г. Владивосток

Дело № А51-9375/2021 69842/2022

10 ноября 2022 года

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Д.В. Борисова, при ведении протокола судебного заседания секретарем А.А. Дрожжиной, рассмотрев в судебном заседании 10.11.2022 заявление о разрешении разногласии между должником, арбитражным управляющим и залоговым кредитором ПАО «Совкомбанк» (с учетом уточнения)

в рамках дела по заявлению Дьяченко Натальи Владимировны (ИНН 250803158306, 31.10.1973 года рождения, место рождения: г. Находка, Приморский край, зарегистрирована по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Ленинградская, д.17, кв.53, СНИЛС 059- 747-086-13)

о признании себя несостоятельной (банкротом),

третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (690091, Приморский край, Владивосток, ул. Светланская, 726); Ассоциация «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (680020, г.Хабаровск, пер. Доступный, 13 оф.6, ИНН 2721099166, ОГРН 1032700295099)

при участии в судебном заседании: стороны не явились, извещены

Установил: Решением суда от 06.08.2021 Дьяченко Наталья Владимировна признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим должником утверждена Мельник Светлана Сергеевна.

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №144(7106) от 14.08.2021.

19.04.2022 Дьяченко Наталья Владимировна обратилась в арбитражный суд с жалобой на действия (бездействия) финансового управляющего при принятии порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества должника (установление начальной продажной цены залогового имущества в размере 3840000 руб.) – незаконными; об изменении порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах в части предложенной залоговым кредитором начальной продажной цены предмета залога в размере 3840000 руб., на цену, полученную в отчете об оценке имущества должника №142/04-22 от 04.04.2022 в размере 5142000 руб.

Определением суда от 22.04.2022 заявление было оставлено без движения.

Определением суда от 16.05.2022 заявление было принято к производству, назначено к рассмотрению на 27.06.2022, впоследствии неоднократно откладывалось.

Определением от 19.05.2022 судом по ходатайству финансового управляющего были приняты обеспечительные меры в виде запрета финансовому управляющему Для ограниченного доступа к оригиналам судебных актов с электронными подписями судей по делу № А51-9375/2021 на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:

Возможность доступна для пользователей, авторизованных через портал государственных услуг (ЕСИА).

Мельник Светлане Сергеевне осуществлять действия, направленные на организацию и проведение торгов назначенных на 25.05.2022 г. в 10.00 часов по Московскому времени на сайте ЭТП ООО «Балтийская электронная площадка» (www.berspb.ru), код торгов № 0018993, по реализации имущества Дьяченко Натальи Владимировны, до принятия судом конечного судебного акта и вступления его в законную силу по делу №А51-9375/2021 69842/2022.

20.05.2022 заявитель уточнил предмет требований, просит считать поданную жалобу на действия арбитражного управляющего заявлением о разрешении разногласий между должником и залоговым кредитором ПАО «Совкомбанк» относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества. Просит изменить порядок и условия продажи заложенного имущества в части начальной продажной цены предмета залога, определенную залоговым кредитором в размере 3 840 000 руб., на начальную цену, установленную Отчетом об оценке имущества должника №142/04-22 от 04.04.2022 в размере 5 142 000 руб.

Указанное уточнение было принято судом в порядке ст.49 АПК РФ.

02.06.2022 от финансового управляющего в материалы дела поступил отзыв на заявление о разрешении разногласий.

В судебном заседании 09.11.2022 судом в порядке ст.163 АПК РФ был объявлен перерыв сроком до 10.11.2022, о чем стороны были уведомлены в протокольном определении суда, размещенного в сети интернет по адресу: <https://kad.arbitr.ru/Card/a3a2ef36-31a5-4ab0-a614-586dac2ad58f>

В судебное заседание 10.11.2022 лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии со ст.ст. 121, 122, 123 АПК, судебное заседание проводится в отсутствие указанных лиц в порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из текста заявления, согласно сообщению №8403635 от 16.03.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ), залоговым кредитором была определена начальная продажная цена имущества должника в размере 3 840 000 рублей.

Вместе с тем, предложенная залоговым кредитором начальная продажная цена залогового имущества должника в размере 3 840 000 руб. определялась в соответствии с отчетом об оценке, полученным более 4 лет назад (на дату заключения договора залога), что финансовым управляющим оспорено не было, оценщик для определения рыночной стоимости предмета залога не привлекался.

Согласно Отчету об оценке № 142/04-22 от 04.04.2022 о рыночной стоимости имущества должника, полученного посредством проведения должником независимой экспертизы, следует, что рыночная стоимость предмета залога составляет 5142 000 руб.

Должник не согласился со стоимостью залогового имущества, определенной залоговым кредитором и обратился в арбитражный суд Приморского края в порядке п.4 ст.138 Закона о банкротстве.

Залоговый кредитор отзыв в материалы обособленного спора не представил, явку представителя не обеспечил.

Определением от 03.10.2022 суд предлагал сторонам в порядке ст.82 АПК РФ, представить суду правовую позицию относительно возможности проведения судебной оценочной экспертизы на предмет определения рыночной стоимости спорного имущества. Представить суду кандидатуру экспертного учреждения (письменное согласие экспертного учреждения, документы о наличии квалификации для проведения экспертизы), представить суду документы о внесении на депозит суда денежных средств для финансирования экспертизы.

Указанное определение сторонами исполнено не было.

Заявлений о применении срока давности, по аналогии со ст.199 ГК РФ в материалы дела от сторон не поступало.

При исследовании материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

В ходе проведения процедуры реализации имущества, финансовым управляющим было выявлено имущество должника: жилое помещение (квартира), общей площадью 56,50 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Находка, ул. Ленинградская, д. 17 кв. 53, с кадастровым (условным) номером 25:31:010306:6186.

Дополнительным определением Арбитражного суда Приморского края от 07.12.2021 по делу №А51-9375/2021 требования ПАО КБ «Восточный» в размере 983 481,50 руб. включены в третью очередь реестра требований кредиторов Дьяченко Натальи Владимировны, как обеспеченные залогом имущества должника – квартирой, площадью 56,50 кв.м., расположенной по адресу: г.Находка, ул. Ленинградская д. 17 кв.53, кадастровый (или условный) номер 25:31:010306:6186.

В соответствии с определением арбитражного суда Приморского края от 28.02.2022 по делу № А51-9375/2021 в реестре требований кредиторов должника Дьяченко Натальи Владимировны произведена замена кредитора - ПАО "Восточный экспресс банк" установленные определением суда от 19.11.2021 и от 07.12.2021 по делу № 9375/2021 174140/2021, правопреемником - ПАО «Совкомбанк», который является залоговым кредитором применительно к имуществу должника.

Согласно Сообщению № 8403635 от 16.03.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ), залоговым кредитором была определена начальная продажная цена имущества должника в размере 3 840 000 руб., основанная на п.3 Положения о порядке, сроках и условиях продажи предмета залога - имущества должника, утвержденного залоговым кредитором.

Сообщением № 8514251 от 01.04.2022 в ЕФРСБ финансовый управляющий объявил о проведении торгов в виде открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене на ЭТП ООО «Балтийская электронная площадка» (www.bepspsb.ru) - 25.05.2022 в 10-00. время Московское, где также указана начальная продажная цена имущества должника в размере 3 840 000 руб.

В соответствии с отчетом об оценке №142/04-22 от 04.04.2022 следует, что рыночная стоимость предмета залога составляет 5 142 000 руб.

Не согласившись с оценкой имущества утвержденной залоговым кредитором, заявитель обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий в порядке п.4 ст.138 Закона о банкротстве.

Исследовав материалы дела, оценив доводы заявителя и пояснения финансового управляющего, суд считает возможным удовлетворить заявление должника по следующим основаниям.

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 соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Согласно п.4 ст.213.26 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, с учетом положений [статьи 138](#)

настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 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 указанными положениями Закона о банкротстве. Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего. 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.

Следовательно, залоговой кредитор имел право определения начальной продажной цены реализуемого предмета залога.

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 (абзац третий пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

На основании абзаца 3 пункта 4 статьи 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.

Законом о банкротстве определен срок для предъявления возражений относительно величины стоимости объектов залогового недвижимого имущества, составляющий десять дней с даты включения сведений об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий определения сохранности предмета залога в ЕФРСБ.

В пунктах 3 - 19 статьи 110, в пункте 3 статьи 111 и статье 139 Закона о банкротстве предусмотрен порядок реализации имущества должника в ходе конкурсного производства на торгах.

В силу пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Из вышеприведенных положений следует, что реализация имущества должника посредством публичного предложения осуществляется путем пошагового снижения начальной цены. Цель продажи имущества должника путем публичного предложения состоит в реализации имущества по цене, соответствующей спросу и в наиболее короткие сроки.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 9 постановления от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснил, 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.

Как следует из материалов дела, залоговым кредитором утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника посредством проведения аукциона.

На торги выставляется квартира, площадью 56,50 кв.м., расположенная по адресу: г.Находка, ул. Ленинградская д. 17 кв.53, кадастровый (или условный) номер 25:31:010306:6186.

Указанное имущество в силу своей специфики является ликвидным.

Согласно п.8.3 положения аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона» который составляет 5% начальной цены лота.

Согласно п.10.1 положения если имущество должника не было продано на первоначальных торгах, то в срок, установленный п.18 ст.110 Закона о банкротстве организатор торгов приступает к продаже имущества должника на повторных торгах путем проведения аукциона с понижением начальной цены.

Согласно п.10.2 положения начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной на начальных торгах.

Согласно п.3 положения начальная цена продажи имущества: квартиры, площадью 56,50 кв.м., расположенная по адресу: г.Находка, ул. Ленинградская д. 17 кв.53, кадастровый (или условный) номер 25:31:010306:6186, составляет 3 840 000 руб.

Из пояснений заявителя следует, что указанная стоимость имущества была определена в соответствии с отчетом об оценке на дату заключения договора залога, то есть более 4-х лет назад.

Доводы заявителя в указанной части лицами, участвующими в деле, не опровергнуты.

Определением от 03.10.2022 суд предлагал ПАО «Совкомбанк» письменно обосновать начальную залоговую цену в отношении спорного имущества.

Также сторонам в порядке ст.82 АПК РФ было предложено представить суду правовую позицию относительно возможности проведения судебной оценочной экспертизы на предмет определения рыночной стоимости спорного имущества.

Указанное определение ни заявителем, ни залоговым кредитором исполнено не было.

Таким образом, в материалы дела не представлено доказательств экономической целесообразности и обоснованности проведения торгов с начальной ценой продажи в размере 3 840 000 руб.

Более того, суд полагает, что в силу п.10.2 положения, если начальные торги будут признаны несостоявшимися, то на повторных торгах цена ликвидного имущества будет снижена на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной на начальных торгах.

Данное обстоятельство не может быть признано судом, способствующим позитивно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества.

Заявителем в материалы дела представлен отчет об оценке имущества должника №142/04-22 от 04.04.2022, составленный ООО «Результат», в соответствии с которым рыночная стоимость спорного имущества, определенная согласно сравнительному подходу, составила 5 142 000 руб.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

По мнению суда, отчет №142/04-22 от 04.04.2022 об оценке рыночной стоимости имущества является допустимым доказательством. Каких-либо документов, опровергающих выводы специалиста-оценщика, материалы дела не содержат. Данное заключение в установленном законом порядке сторонами по делу не оспорено, выводы заключения иными доказательствами не опровергнуты (статьи 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Ходатайств о проведении судебной оценочной экспертизы сторонами не заявлено.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав и оценив представленные доказательства, суд приходит к

выводу, что установление начальной цены в размере 5 142 000 руб., предложенном заявителем в соответствии с отчетом об оценке имущества должника №142/04-22 от 04.04.2022, позволит с большей вероятностью реализовать имущество должника посредством аукциона и позволит получить максимально возможную цену от продажи ликвидного имущества. Такой порядок предложения имущества сохранит интерес круга потенциальных покупателей, и при наличии достаточного спроса окончательная цена продажи имущества может значительно превысить предложенную заявителем цену, что, безусловно, отвечает интересам кредиторов должника.

Таким образом, суд приходит к выводу о необходимости разрешения разногласий между должником и залоговым кредитором должника путем установления начальной цены при продаже имущества на начальных торгах посредством проведения аукциона в размере 5 142 000 руб.

Руководствуясь статьями 32, 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Приморского края

О П Р Е Д Е Л И Л :

В порядке разрешения разногласий установить начальную цену продажи залогового имущества должника Дьяченко Натальи Владимировны: жилое помещение (квартира), общей площадью 56,50 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Находка, ул. Ленинградская, д. 17 кв. 53, с кадастровым (условным) номером 25:31:010306:6186 на начальных торгах посредством проведения аукциона в соответствии с Отчетом об оценке имущества должника №142/04-22 от 04.04.2022 в размере 5 142 000 (пять миллионов сто сорок две тысячи) рублей 00 коп.

Обеспечительные меры, принятые арбитражным судом в соответствии с Определением суда от 19.05.2022 по делу № А51-9375/2021 88512/2022, отменить.

Определение может быть обжаловано в течение десяти со дня его вынесения в Пятый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд Приморского края.

Судья

Д.В. Борисов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 27.12.2021 1:11:49

Кому выдана Борисов Денис Валерьевич