



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

г. Владивосток

Дело № А51-20356/2021 115431/2022

03 февраля 2023 года

Резолютивная часть определения изготовлена 02.02.2023, в полном объеме определение – 03.02.2023.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Киричевской Е.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Вафиной С.С., рассмотрев заявление финансового управляющего Банникова А.В. Мельник Светланы Сергеевны о разрешении разногласий в рамках дела по заявлению Банникова Александра Валерьевича (дата рождения: 04.01.1979, уроженец пос. Врангель гор. Находки Приморского края, ИНН 250905215909, СНИЛС 081-366-894-88, место регистрации: Находка, Астафьева, 116 - 16) о признании себя несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании: не явились, извещены надлежащим образом, установил: решением от 11.01.2022 Банников Александр Валерьевич признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Мельник Светлана Сергеевна.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 22.01.2022 № 11.

Финансовый управляющий обратился в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о разрешении разногласий, возникших между залоговым кредитором Банком ВТБ (ПАО) и должником.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о дате и времени судебного заседания, не явились, какие-либо заявления, ходатайства не представили. Судебное заседание проведено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 19.01.2023 объявлялся перерыв в порядке статьи 163 АПК РФ до 26.01.2023 09 часов 10 мин. и далее до 02.02.2023 11 часов 40 мин., о чем сделано публичное объявление путем размещения информации о перерыве и продолжении судебного заседания на официальном сайте суда (Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 19.09.2006 года № 113 «О применении статьи 163 АПК РФ»). По окончании перерыва судебное заседание продолжено.

Согласно доводам должника стоимость спорного жилого помещения занижена, залоговый кредитор согласно представленному отзыву считает доводы должника несостоятельными, кроме того, указывает на стоимость данной квартиры, установленную решением суда общей юрисдикции в размере 2 009 600 руб., финансовый управляющий разрешение разногласий оставил на усмотрение суда.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Для ограниченного доступа к оригиналам судебных актов с электронными подписями судей по делу № А51-20356/2021 на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:

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

Определением Арбитражного суда Приморского края от 11.05.2022 по делу № А51-20356/2021 43507/2022 требования ПАО Банка «ВТБ» признаны обоснованными и подлежащими включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника – Банникова Александра Валерьевича в размере 1 916 302, 22 руб. основного долга, 33 428, 57 руб. процентов, 435 руб. пени, в том числе: 1 847 303, 99 руб., как обеспеченные залогом имущества должника: 3-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 62, 7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Находка, ул. Астафьева, д. 116, кв. 16.

06.06.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве опубликованы результаты оценки указанного имущества должника, начальная цена продажи определена ПАО Банком «ВТБ» в размере 3 839 000 руб., сообщение № 8941424 от 06.06.2022; отчет об оценке от 26.05.2022 № 22-01.888.

Между залоговым кредитором и должником возникли разногласия относительно начальной продажной цены залогового имущества, последний просил утвердить стоимость имущества в размере 4 528 000 руб. в соответствии с отчетом об оценке от 08.06.2022 № 279-Н.

Учитывая изложенное, финансовый управляющий Мельник С.С. обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий относительно установления начальной цены продажи залогового имущества.

Разрешая разногласия, суд руководствуется следующим.

В силу абзаца второго пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве 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.

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 третий пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

В соответствии с разъяснениями, изложенными в абзаце 6 пункта 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 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 связи с тем, что приоритет при определении условий и порядка продажи на торгах заложенного имущества принадлежит залоговому кредитору, при наличии разногласий надлежит доказать, что предлагаемые условия способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам.

В силу статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе, и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона № 135-ФЗ отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 АПК РФ). Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки.

От лиц, участвующих в деле, ходатайств о проведении по делу судебно-оценочной экспертизы не поступало. Достоверность отчетов об оценке, представленных залоговым кредитором и должником, также не оспорена.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019) при наличии разногласий относительно начальной продажной цены она определяется арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости этого имущества, определенной по результатам оценки.

Таким образом, учитывая изложенное, в случае установления начальной цены спорного объекта в размере 80% от определенной в представленном должником отчете об оценке рыночной стоимости квартиры, указанная стоимость будет лишь незначительно, причем в меньшую сторону, отличаться от стоимости, определенной залоговым кредитором и составит 3 622 400 руб.

Ввиду чего, учитывая разницу между утвержденной залоговым кредитором начальной продажной ценой и начальной продажной ценой, которую может определить суд на основании представленного должником в материалы дела отчета об оценке с учетом вышеприведенных разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, оснований полагать, что установленная залоговым кредитором цена не основана на рыночной стоимости принадлежащего должнику имущества у суда отсутствуют.

Более того, при рассмотрении данного вопроса судом принято во внимание, что в соответствии с действующими нормами законодательства о банкротстве право установления начальной продажной цены залогового имущества предоставлено именно залоговому кредитору, поскольку его требования удовлетворяются за счет стоимости предмета залога и данное лицо несет риск того, что его требования не будут погашены в полном объеме. Судом учтено, что при реализации имущества на торгах цена сделки определяется исходя из предложений участников торгов, то есть реальная рыночная стоимость подлежащего реализации имущества будет сформирована в процессе его продажи путем соотношения спроса и предложения; проведение торгов по продаже

имущества должника с открытой формой подачи предложения о цене позволит реализовать имущество должника в соответствии с его реальной рыночной стоимостью по наиболее высокой цене, предложенной покупателем

Кроме того, суд учитывает, что предлагаемая к утверждению цена является начальной ценой и может быть несколько ниже рыночной с расчетом на то, что определение истинно рыночной цены произойдет в будущем в ходе осуществления торгов (при очевидном условии, что торги организованы в форме, обеспечивающей максимально возможное участие в них всех заинтересованных лиц). Установление очевидно завышенной цены является недопустимым, поскольку может снизить привлекательность продаваемого объекта для потенциальных покупателей. При этом, поскольку законом залоговому кредитору предоставлено право определять порядок и условия проведения торгов, он имеет возможность предусмотреть и начальную продажную цену имущества, как составляющую порядка и условий реализации заложенного имущества

Учитывая изложенное, исследовав материалы дела, разрешая возникшие при установлении начальной цены реализации имущества разногласия, суд полагает, что начальная стоимость спорного имущества должна соответствовать цене, определенной залоговым кредитором.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

определил:

в рамках разрешения разногласий между залоговым кредитором Банком ВТБ (ПАО) и должником определить начальную цену продажи имущества, выставляемого на торги, лот № 1: 3-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 62, 7 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Находка, ул. Астафьева, д. 116, кв. 16, в размере 3 839 000 руб.

Определение может быть обжаловано через арбитражный суд Приморского края в течение десяти дней со дня его вынесения в Пятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий месяца со дня вступления определения в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения апелляционной инстанции.

Судья

Е.А. Киричевская

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 29.03.2022 0:58:00
Кому выдана Киричевская Елена Анатольевна