



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону
«25» марта 2025 года

Дело № А53-37712-11/2023

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Смородиной Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Пятницыной В.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего Лысенко Екатерины Викторовны о разрешении разногласий по вопросу об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества, в рамках дела о несостоятельности Гриценко Натальи Владимировны (20.01.1971 года рождения, уроженки Батайский п/овощн. сов № 1 Азовского р-на Ростовской обл., ИНН 616843067002; СНИЛС 068-186-385 02; место жительства: Ростовская обл., гор. Батайск, ул. Сальская, д. 62), установил следующее.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Гриценко Н.В. в арбитражный суд обратился финансовый управляющий с заявлением о разрешении разногласий с залоговым кредитором – АО «Россельхозбанк» (далее – общество).

От финансового управляющего поступило уточненное Положение о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества.

В судебном заседании, состоявшемся 20.03.2025, в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 25.03.2025.

Заявление рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела и доводы заявления, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 25.12.2023 должник признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, (публикация опубликована в газете «Коммерсантъ» №245(7690) от 30.12.2023.

Определением от 16.04.2024 (резольютивная часть от 09.04.2024) суд включил требования банка в размере 975 092 рублей 47 копеек, из них: 902 176 рублей 90 копеек – основной долг, 68 683 рубля 40 копеек – проценты за пользование кредитом, 4 232 рубля 17 копеек – неустойка, как обеспеченным залогом имущества должника.

Определением заместителя председателя Арбитражного суда Ростовской области от 18.12.2024 произведена замена судьи Глухой В.В., дело № А53-37712/2023 о несостоятельности (банкротстве) Гриценко Натальи Владимировны передано на рассмотрение судье Смородиной Ю.А.

В результате процедуры залоговое имущество не реализовано.

Финансовый управляющий Лысенко Екатерины Викторовны обратился с ходатайством о разрешении разногласий между залоговым кредитором и утверждении Положения о порядке реализации имущества путем открытого аукциона с открытой формой подачи предложения (с учетом уточнений 49 АПК).

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности

(банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Положения пункта 4 статьи 138, пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве предоставляют залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену. 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 3 пункта 4 статьи 213.26 Закона). Аналогичное положение содержится в пункте 4 статьи 138 Закона о банкротстве, согласно которому правом на передачу разногласий относительно порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога обладают конкурсный управляющий и конкурсный кредитор, чьи требования обеспечены залогом.

Финансовый управляющий подготовил Положение о порядке реализации имущества в следующей редакции, поддержанной залоговым кредитором:

Продажа имущества осуществляется путем проведения торгов в электронной форме посредством публичного предложения на электронной торговой площадке «Тендер Стандарт» адрес в сети Интернет: <https://tenderstandart.ru>.

Состав лота: жилого помещения (квартира), кадастровый №: 61:01:0600003:1080, расположенного по адресу Ростовская область, Азовский р-н, п. Койсуг, ул. Азовская, д.1, корп.1, кв.5, состоящая из трех комнат, общей площадью 96,2 кв.м., в том числе жилой площадью 42,3 кв. м. Начальная цена: 7 820 тыс. рублей. Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 20% от начальной цены продажи имущества. Шаг аукциона – 5% от начальной цены. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 10%. Минимальная цена продажи имущества составляет 25 % от начальной цены продажной цены установленной на повторных торгах. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена – 5 (пять) календарных дней.

Исследовав обстоятельства дела и оценив представленные доказательства, суд установил, что разногласия сторон касаются рыночной стоимости жилого помещения (квартира), кадастровый №: 61:01:0600003:1080, расположенного по адресу Ростовская область, Азовский р-н, п. Койсуг, ул. Азовская, д.1, корп.1, кв.5, состоящая из трех комнат, общей площадью 96,2 кв.м., в том числе жилой площадью 42,3 кв. м.

Определением суда от 12.09.2024 по делу назначена судебная экспертизы.

Определением суда от 27.11.2024 по делу назначена дополнительная судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту Автономной некоммерческой организации Единая служба судебных экспертиз «МСК-Эксперт», эксперту Гурьянову Илье Валентиновичу, перед экспертом поставлен следующий вопрос: определить рыночную стоимость жилого помещения (квартира), кадастровый № 61:01:0600003:1080, назначение: жилое, расположенной по адресу: Ростовская область, Азовский рн, п. Койсуг, ул. Азовская, д. 1, корп. 2, кв.5, площадью: 96,2 кв.м., являющегося предметом залога.

Согласно заключению эксперту Автономной некоммерческой организации Единая служба судебных экспертиз «МСК-Эксперт», определена стоимость жилого помещения (квартира), кадастровый № 61:01:0600003:1080, назначение: жилое, расположенной по

адресу: Ростовская область, Азовский р-н, п. Койсуг, ул. Азовская, д. 1, корп. 2, кв.5, площадью: 96,2 кв. м. - 5 941 000 рублей.

От АО «Россельхозбанк» поступил отзыв на заявление об уточнении ходатайства о разрешении разногласий, в котором указано, что данные изменения в положение не противоречат позиции Банка и подлежат согласованию, в том числе установление начальной продажной стоимости в размере 5 941 000,00 рублей, а также установление минимальной цены продажи имущества должника в размере 25% от начальной продажной цены имущества, установленной на торгах посредством публичного предложения. Возражений в части внесения каких-либо изменений залоговый кредитор не имеет.

В судебном заседании 23.01.2025 финансовый управляющий пояснила, что по экспертизе считает заключение верным, обоснованным и не возражает, цена определена верно.

Оценив заключение эксперта с учетом обстоятельств спора, суд установил, что согласованная конкурсным управляющим и залоговым кредитором цена продажи имущества предложенным финансовым управляющим не отличается в разы (два и более раз) от рыночной стоимости, установленной экспертом.

Кроме того, экспертная оценка не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 по делу № А65-40314/2018).

Целью реализации имущества должника является пропорциональное удовлетворение требований кредиторов путем продажи имущества должника, при которой подлежит соблюдению баланс интересов должника и кредиторов. Цель процедуры продажи имущества должника путем публичного предложения состоит в реализации имущества должника путем систематического снижения цены и в наиболее короткие сроки. Последовательное снижение цены способствует увеличению круга потенциальных покупателей. Закон о банкротстве не содержит положений о предельном снижении цены имущества при его продаже посредством публичного предложения. Законом о банкротстве установлен порядок реализации имущества должника (первые торги, повторные торги, продажа посредством публичного предложения) и не предусмотрена дальнейшая реализация имущества в случае невозможности его реализации посредством публичного предложения.

Суд установил, что цена определена финансовым управляющим на основании данной экспертизы. Результат проведенной оценки участвующими в деле лицами не оспорен. Доказательства обратного не представлены.

Установление цены отсечения не препятствует реализации имущества по большей цене, учитывая, что его рыночная стоимость устанавливается в ходе торгов с учетом покупательского спроса и при этом позволяет избежать в случае отсутствия предложений о покупке имущества, необходимости повторного согласования условий торгов и их проведения, что влияет на затягивание процедуры реализации имущества гражданина.

Вывод соответствует практике рассмотрения аналогичных споров, в том числе по спорам с участием банка (постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25.12.2019 по делу № А32-35603/2013, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2021 по делу № А53-675/2019, от 06.03.2020 по делу № А53-38168/2017, от 21.05.2018 по делу № А32-46228/2015).

При таких обстоятельствах Положение о продаже имущества посредством публичного предложения следует утвердить в редакции финансового управляющего за исключением следующего: установить цену отсечения в размере 20% от начальной цены продажи имущества.

Вознаграждение эксперта подлежит выплате в установленном судом размере с депозитного счета суда за счет ранее внесенных средств.

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

О П Р Е Д Е Л И Л:

утвердить Предложения о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества Гриценко Натальи Владимировны, являющегося предметом залога АО «Россельхозбанк», в редакции финансового управляющего за исключением следующего.

В пункте 7.5. Положения внести следующие изменения: установление цены отсечения в размере 20% от начальной цены продажи имущества;

Установить начальную продажную цены в размере 5 941 000 рублей.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Ростовской области эксперту АНО Единая служба судебных экспертиз «МСК-Эксперт» в размере 27 тыс. рублей вознаграждение эксперта, внесенные на депозитный счет платежным поручением от 10.09.2024, по реквизитам счета на оплату от 09.10.2024 № 1327.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение одного месяца со дня его вынесения в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации

Судья

Ю.А. Смородина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 02.12.2024 3:21:40

Кому выдана Смородина Юлия Александровна