

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

05 декабря 2018 года

город Вологда

Дело № А13-4888/2016

Резолютивная часть определения объявлена 28 ноября 2018 года.

Полный текст определения изготовлен 05 декабря 2018 года.

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Кузнецова К.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ананьевой М.А., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом Сологубовой Натальи Анатольевны Галуниной Анны Владимировны о разрешении разногласий с залоговым кредитором общества с ограниченной ответственностью «Парус» по установлению начальной продажной цены и утверждению положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего должнику, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Сологубовой Натальи Анатольевны (дата рождения - 01.07.1974, ИНН 352824267944, СНИЛС: 352824267944, место регистрации: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Любецкая, д. 42, кв. 15),

при участии от ООО «Парус» Кабаковой Н.Н. по доверенности от 12.03.2018, от ООО «ТД «Русстройбетон» - Даниловой И.А. по доверенности от 30.10.2018,

у с т а н о в и л:

индивидуальный предприниматель Сологубова Наталья Анатольевна (далее - Сологубова Н.А., должник) 01.04.2016 обратилась в Арбитражный суд Вологодской области (далее - суд) с заявлением о признании себя несостоятельной (банкротом).

Определением суда от 07.06.2016 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) предпринимателя Сологубовой Н.А.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 03.10.2016 (дата оглашения резолютивной части - 27.09.2016) индивидуальный предприниматель Сологубова Н.А. признана несостоятельной (банкротом) и в отношении неё введена процедура реализации имущества гражданина на шесть месяцев. Финансовым управляющим утверждена Галунина Анна Владимировна (далее – финансовый управляющий).

Финансовый управляющий должника 14.08.2018 направил в суд заявление о разрешении разногласий с залоговым кредитором общества с

ограниченной ответственностью «Парус» по установлению начальной продажной цены и утверждению положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего должнику. Просит суд: разрешить разногласия между конкурсным кредитором ООО «Парус» по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим Сологубовой Н.А. (01.07.1974 года рождения, ИНН 352824267944, СНИЛС: 06819038786, адрес регистрации и проживания: 162600, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Любецкая, д. 42, кв. 15) по вопросу о порядке и условиях проведения торгов по реализации предмета залога ООО «Парус», определении начальной цены продажи имущества - нежилого помещения общей площадью 648 кв.м. этаж 1, 2, мансарда по адресу: Вологодская область, г.Череповец, ул.Р.Люксембург, д.7, кадастровый номер: 35:21:0401021:972 для целей его реализации и расчетов с кредитором.

Определением суда от 21.08.2018 заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

В судебном заседании представитель ООО «Парус» представил проект Положения о порядке и условиях продажи имущества Сологубовой Н.А.

Финансовый управляющий Должника 22.11.2018 ходатайствовал о проведении экспертизы по вопросу рыночной стоимости спорного имущества. 27.11.2018 представил пояснения, согласно которым не согласен с привлечением сторонней организации для проведения торгов (организатора торгов) и полагает, что отчет об оценке от 10.08.2018 не соответствует требованиям Федеральных стандартов и Закону «Об оценочной деятельности».

Остальные замечания финансового управляющего учтены залоговым кредитором – ООО «Парус» при подготовке итогового Положения.

Исследовав материалы дела, заслушав мнения представителей лиц, участвующих в деле, суд считает необходимым утвердить Положение в редакции ООО «Парус» и установить начальную продажную цену имущества.

Как усматривается из материалов дела, финансовым управляющим в ходе процедуры реализации имущества гражданина выявлено, в том числе, имущество, находящееся в залоге у ООО «Парус»:

- нежилое помещение общей площадью 648 кв.м., расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Р. Люксембург, д. 7.

В силу положений статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Таким образом, положениями Закона о банкротстве определен круг лиц, наделенных правом на обращение в арбитражный суд, рассматривающий дело о несостоятельности (банкротстве), с заявлением о разрешении разногласий в

вопросах о порядке и условиях реализации предмета залога, к которым относятся конкурсный кредитор, требования которого обеспечены залогом имущества должника, а также финансовый управляющий.

Следовательно, финансовый управляющий был вправе обратиться в суд с настоящим заявлением.

Пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 названного Закона.

В силу прямого указания Закона начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества (абзац второй пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Залоговым кредитором ООО «Парус» представлено Положение о порядке и условиях продажи имущества Сологубовой Натальи Анатольевны.

Из разъяснений, приведенных в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан", следует, что в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

По смыслу пункта 4 статьи 138 и пунктов 1, 2 статьи 139 Закона о банкротстве арбитражный суд может разрешать разногласия между залоговым кредитором и арбитражным управляющим относительно порядка реализации имущества должника.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 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.

Вместе с тем, при решении вопроса о реализации залогового имущества приоритет при определении порядка продажи имущества должника, находящегося в залоге, законодателем отдан именно залоговому кредитору.

В положении о порядке и условиях продажи имущества Должника указано, что организатором торгов является лицо, уполномоченное на совершение необходимых действий, направленных на организацию и проведение торгов по реализации имущества, указанного в настоящем Порядке.

Пунктами 3.3 и 3.4 положения предусмотрено, что организацию и проведение торгов осуществляет ООО «Троя» (ИНН 3525388420), на последнее, в частности, возложено выполнение следующих функций:

- Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение торгов.

- Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи Имущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

- Назначает дату и время проведения торгов.

- Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.

- Определяет участников торгов, проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации. Принимает решение о признании заявителей участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет заявителей о принятом решении.

- Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

- Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

ООО «Троя» аккредитована в саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий (свидетельство от 16.11.2018 № А-54/11/18), что соответствует пункту 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве. Доказательств заинтересованности организатора торгов по отношению к арбитражному управляющему, должнику и его кредиторам в материалах дела не имеется.

В силу пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве, организатором торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей

специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника.

Услуги организатора торгов (специализированной организации), оценщика и иных привлеченных конкурсным управляющим специалистов непосредственно связаны с целями проведения процедуры банкротства.

Как пояснял представитель ООО «Парус», необходимость в привлечении организатора торгов связана с особенностями имущества должника - нежилое помещение.

Доказательств необоснованности привлечения общества «Троя» в качестве организатора торгов, а также каких-либо доказательств того, что такой порядок реализации может негативно повлиять на возможность получения максимальной выручки от продажи заложенного имущества, либо причинения или возможности причинения кредиторам должника убытков таким привлечением в материалах дела не имеется.

Кроме того, при проведении торгов по продаже имущества самостоятельно финансовым управляющим, должник также несет дополнительные расходы, связанные с публикациями, оформлением конкурсным управляющим электронной цифровой подписи для размещения сведений на ЭТП, и иные расходы.

Начальная продажная цена имущества определена обществом «Парус» на основании абзаца 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в размере 30 000 000 руб.

Вместе с тем, доказательств того, что залоговое имущество имеет иную существенно отличающуюся, рыночную стоимость, в материалах дела нет, при том, что согласно договору об ипотеке от 04.06.2016, рыночная стоимость спорного объекта недвижимости составляла 25 920 000 руб.

Отчет об оценке от 10.08.2018 № 52.18, на который ссылается финансовый управляющий, в материалы дела не представлен.

С учетом изложенного, ходатайство финансового управляющего о назначении экспертизы подлежит отклонению в порядке пункта 1 статьи 82 АПК РФ, поскольку это повлечет за собой необоснованное затягивание процедуры конкурсного производства.

Предложенный порядок продажи имущества должника соответствует действующему законодательству, установленная начальная продажная цена залогового имущества является разумной. Доказательств, что предусмотренный порядок способен каким-то негативным образом повлиять на реализацию имущества должника по наиболее выгодной стоимости, в материалах дела не имеется.

Суд, оценив представленное Положение, считает его обоснованным и целесообразным, соответствующим предмету продажи и не нарушающим прав должника и его кредиторов.

Положение соответствуют нормам статей 138, 110, 111, 213.26 Закона о банкротстве, в связи с чем, заявленное требование подлежит удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 60 и 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)», статьями 184-187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

о п р е д е л и л:

утвердить Положение о порядке и условиях продажи имущества Сологубовой Натальи Анатольевны, находящегося в залоге у общества с ограниченной ответственностью «Парус» в редакции общества с ограниченной ответственностью «Парус».

Установить начальную продажную цену имущества Сологубовой Натальи Анатольевны (нежилое помещение общей площадью 648 кв.м., расположенное по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Р. Люксембург, д. 7) в размере 30 000 000 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

К.А. Кузнецов