



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

о разрешении разногласий по положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника

г. Ростов-на-Дону
«25» августа 2019 года

Дело № А53-16841/2018

Резолютивная часть определения объявлена «20» августа 2019 года

Полный текст определения изготовлен «25» августа 2019 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Глуховой В.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Толстопятенко Ю.А. рассмотрев в открытом судебном заседании заявление должника Ивус Олега Александровича о разрешении разногласий по результатам оценки определения рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Ивус Олега Александровича (05.10.1967 года рождения, уроженца гор. Ростов-на-Дону, ИНН 610200165919, ОГРНИП 313618103800010, место жительства: Ростовская область, г. Аксай, ул. Зеленая, д. 6) при участии в судебном заседании: от должника – Ивус О.А. (лично); от финансового управляющего – представитель не явился; от уполномоченного органа – представитель Волкова И.А. по доверенности от 17.06.2019; от конкурсного управляющего ООО «Геркулес Тайрс Рус» - представитель Мельников В.В. по доверенности от 04.06.2018; от ПАО «Банк ВТБ» – не явился;

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Ивус Олега Александровича (далее также – должник) должник обратился в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением о разрешении разногласий по результатам оценки определения рыночной стоимости недвижимого имущества, в котором просит суд:

- признать недействительными результаты оценки недвижимого имущества, состоящего из: 1) Земельного участка, площадью 1080 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120121:221, вид разрешенного использования - при домовладении земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10, имеется обременение в виде ипотеки; 2) Здания, жилого дома, 486,4 кв.м., кадастровый

номер 61:02:0120101:14850, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10;

- признать недействительным порядок и условия торгов по реализации имущества предмета залога, утвержденные АО Банк ВТБ, - определить рыночную стоимость недвижимого имущества, состоящего из: 1) Земельного участка, площадью 1080 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120121:221, вид разрешенного использования при домовладении земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10, имеется обременение в виде ипотеки; 2) Здания, жилого дома, 486,4 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120101:14850, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10 в размере 9 000 000 рублей.

В порядке части 1 статьи 49 АПК РФ должник устно уточнил требования и просил суд: разрешить разногласия, внести изменения в п. 3.1, 3.2 Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, определив начальную цену реализованного имущества в размере 9 400 000 рублей.

Право формулирования требований, является прерогативой заявителя, которое предоставлено ему в силу прямого указания данного в законе. В связи с чем, суд, руководствуясь положениями части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признает заявленное ходатайство подлежащим удовлетворению, уточнения судом приняты.

Должник в судебном заседании поддержал заявление, просил установить начальную стоимость имущества в соответствии с заключением эксперта.

ООО «Геркулес Тайрс Рус» не возражал против установления стоимости имущества в соответствии с заключением эксперта.

Финансовый управляющий в судебное заседание явку не обеспечил, извещен надлежащим образом в порядке статьи 123 АПК РФ, направил отзыв на заявление, не возражал против удовлетворения заявления.

Залоговый кредитор ПАО «Банк ВТБ» в судебное заседание явку представителя не обеспечил, извещен надлежащим образом в порядке статьи 123 АПК РФ, направил отзыв на заявление, рассмотрение заявления оставил на усмотрение суда.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 18.12.2018 индивидуальный предприниматель Ивус Олег Александрович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура, применяемая в деле о банкротстве - реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Шепилова Наталья Александровна.

Сведения о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» №242 от 29.12.2018, стр. 144.

Финансовым управляющим выявлено следующее имущество должника, включенное в конкурсную массу: Земельный участок, 1080 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120121:221, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Зеленая, д.: 10,; Здание, Жилой дом, 486,4. кв.м., кадастровый номер 61:02:0120101:14850, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10.

Рыночная стоимость указанного имущества определена финансовым управляющим путем проведения независимой оценки - ООО РЦО «Дон Эксперт».

По результатам оценки стоимость имущества определена в размере 4 714 000 рублей.

Залоговым кредитором утверждено Положение о порядке реализации имущества должника.

Не согласившись с результатами оценки, должник обратился в Арбитражный суд Ростовской области с настоящим заявлением.

Оценив представленные доказательства в совокупности, суд пришел к выводу о необходимости удовлетворения заявления в уточненной редакции по следующим основаниям.

Согласно пункту 4 статьи 213.26 "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002, 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 определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

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.

В силу абзаца 2 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. 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 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 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 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.

Таким образом, закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определения порядка реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальной продажной цены.

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.

Определенная финансовым управляющим рыночная стоимость предмета залога является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

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 соответствии с решением финансового управляющего N 1 от 26.10.2017 об оценке имущества должника рыночная стоимость залогового имущества определена финансовым управляющим в размере 4 714 000 рублей, в том числе:

Земельный участок, 1080 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120121:221, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10 – 2 367 000 рублей;

Здание, Жилой дом, 486,4 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120101:14850, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10 – 2 347 000 рублей.

Не согласившись с данной оценкой, должник заявил ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы. Определением Арбитражного суда Ростовской области от 06.06.2019 назначена судебная экспертиза для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний. Проведение экспертизы по делу поручено Региональному центру судебной экспертизы, эксперту Бачалдиной Татьяне Васильевне.

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос: 1) Какова рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки:

- Земельного участка, площадью 1080 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120121:221, вид разрешенного использования - при домовладении земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10, имеется обременение в виде ипотеки;

- Здания, жилого дома, 486,4 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120101:14850, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10.

От регионального центра судебной экспертизы поступило заключение эксперта 428/07 от 05.07.2019.

Согласно заключения эксперта, на основании проведенного исследования, включающего в себя осмотр объектов экспертизы, а также изучение предоставленной документации, эксперт-оценщик приходит к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки:

- Земельного участка, площадью 1080 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120121:221, вид разрешенного использования — при домовладении земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10, имеется обременение в виде ипотеки, составляет: 4 760 000 руб. (Четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч рублей).

Здания, жилого дома, 486,4 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120101:14850, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10 составляет 4 640 000 руб. (Четыре миллиона шестьсот сорок тысяч рублей).

- Стоимость единого объекта недвижимости, здания жилого дома, 486,4 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120101:14850, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Зеленая, д. 10, на земельном участке площадью 1080 кв.м., кадастровый номер 61:02:0120121:221 земли населенных пунктов, составляет 9 400 000 руб. (Девять миллионов четыреста тысяч рублей).

Заключение эксперта лицами, участвующими в деле не оспорено, рыночная стоимость объектов недвижимости определена с использованием сравнительного подхода, экспертом проведен осмотр объекта недвижимого имущества, подобраны наиболее подходящие объекты аналоги.

С учетом изложенного, исследовав представленные документы, суд пришел к выводу о необходимости внести изменения в п. 3.1, 3.2 Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, определив начальную цену реализованного имущества в размере 9 400 000 рублей.

Из материалов дела следует, что денежные средства для оплаты услуг эксперта в общей сумме 50 000 рублей внесены заявителем на депозитный счет арбитражного суда по чеку безналичной оплаты услуг от 31.05.2019.

Вознаграждение экспертной организации установлено в сумме 35 000 рублей.

Арбитражный суд разъясняет заявителю, что оставшиеся денежные средства, внесенные на депозитный счет суда для оплаты услуг эксперта, будут возвращены заявителю после предоставления реквизитов для перечисления денежных средств.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 60 Закона о банкротстве, статьями 176, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Внести изменения в п. 3.1, 3.2 Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, определив начальную цену реализованного имущества в размере 9 400 000 рублей.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения, через арбитражный суд, принявший определение.

Определение суда по настоящему делу может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в месячный срок в порядке статьи 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Ростовской области.

Судья

В.В. Глухова