



АРБИТРАЖНЫЙ СУД
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Народный бульвар, д.135, г. Белгород, 308000
Тел./ факс (4722) 35-60-16, 32-85-38
сайт: <http://belgorod.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Белгород

Дело № А08-10776/2020

16 августа 2022 года

Арбитражный суд Белгородской области
в составе судьи Хлебникова А. Д.
при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудио и видеозаписи секретарём судебного заседания Романенко Ю.В.
рассмотрел в открытом судебном заседании заявление должника – Ругаль Ольги Николаевны
об оспаривании оценки имущества и утверждении начальной цены продажи жилого здания в рамках дела о банкротстве Ругаль Ольги Николаевны (дата рождения: 01.04.1976, место рождения: г.Белгород, адрес регистрации: 308015 г.Белгород, ул.Ивана Крамчанинова, д.86)

при участии в судебном заседании
от Ругаль О.Н. – представителя по доверенности от 16.10.2021 Краснюковой Е.В.;
от финансового управляющего – не явились, извещен надлежащим образом;
от иных лиц – не явились, извещены надлежащим образом

УСТАНОВИЛ:

Кредитор – Банк ВТБ (публичное акционерное общество) обратился в Арбитражный суд Белгородской области с заявлением о признании гражданки Ругаль Ольги Николаевны (дата рождения: 01.04.1976, место рождения: г.Белгород, адрес регистрации: 308015 г.Белгород, ул.Ивана Крамчанинова, д.86) несостоятельным (банкротом).

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 30.03.2022 Ругаль О.Н. признана банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Маслиев Е.В., сведения о введении в отношении должника процедуры реализации имущества опубликованы в ЕФРСБ 04.04.2022 и в печатном издании «Коммерсантъ» №62(7263) от 09.04.2022.

Определением суда от 28.07.2021 в реестр требований кредиторов Ругаль Ольги Николаевны в состав третьей очереди включены требования Банка ВТБ (публичное

акционерное общество) в сумме 1 694 118,45 руб., в том числе 1 219 707,46 руб. – основной долг, проценты, госпошлина, 474 410,99 руб. – пени, как обеспеченные залогом имущества должника - жилого дома площадью 180,4 кв. м, кадастровый номер 31:16:0118011:139 и земельного участка (участок №1111) площадью 1 588 кв.м., кадастровый номер 31:16:0118013: 42, расположенных по адресу Белгородская область, г.Белгород, ул. Ивана Крамчанинова, д. 86.

Залоговым кредитором - Банк ВТБ (публичное акционерное общество) разработано и утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Ругаль О.Н., находящегося в залоге, установлена начальная продажная цена в размере 8 038 000 руб.

Ругаль Ольга Николаевна обратилась в арбитражный суд с заявлением об утверждении начальной цены продажи дома и участка в размере 10 073 000 руб.

Уточнив в судебном заседании свое требование, должник просит разрешить разногласия, возникшие между ней и залоговым кредитором относительно начальной продажной цены залогового имущества, и просит утвердить начальную цену продажи жилого здания с кадастровым номером 31:16:0118011:139 и земельного участка с кадастровым номером 31:16:0118013:42, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Ивана Крамчанинова, д.86, в размере 10 073 000 руб.

Финансовый управляющий и Банк ВТБ (публичное акционерное общество) в судебное заседание не явились, представив отзывы, которыми не возражают против установления начальной цены продажи залогового имущества в размере, предложенном должником.

Исследовав представленные доказательства, выслушав объяснения представителя должника, арбитражный суд приходит к следующему:

Согласно [статье 32](#) Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и [части 1 статьи 223](#) АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим [Кодексом](#), с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 60](#) Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным [законом](#), между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

В силу [пункта 1 статьи 213.1](#) Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей [главой](#), регулируются [главами I - VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI](#) настоящего Федерального закона.

В силу [пункта 6 статьи 18.1](#) Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном [статьей 138](#) названного Закона.

По правилам [пункта 4 статьи 213.1](#) Закона о банкротстве имущество индивидуальных предпринимателей - должников подлежит продаже в порядке, установленном данным [законом](#) в отношении продажи имущества юридических лиц. В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке

имущество, являющееся предметом залога ([абзац 2 пункта 2 статьи 131](#) Закона о банкротстве).

В соответствии с положениями [статьи 138](#) Закона о банкротстве порядок и условия продажи заложенного имущества, в том числе начальная продажная цена предмета залога определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В силу [пункта 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном [пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111](#) Закона о банкротстве, и с учетом положений настоящей [статьи](#). Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Исходя из разъяснений, изложенных в [пунктах 9, 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", продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном [пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111](#) Закона. 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. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества. Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

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 ([пункт 4 статьи 138](#) 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.

Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством

Российской Федерации о залоге ([абзац второй пункта 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве). 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.

Таким образом, правила проведения торгов должны быть направлены исключительно на привлечение к торгам максимально возможного числа потенциальных покупателей и обеспечение максимально выгодных условий для продажи имущества.

[Закон](#) о банкротстве наделяет залогового кредитора приоритетом на установление порядка продажи имущества, находящегося у него в залоге, в том числе, его начальной продажной цены. При этом, как конкурсный управляющий, так и лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе в судебном порядке оспорить предложенный залоговым кредитором порядок продажи в том случае, если последний нарушает их законные права и интересы.

Поскольку приоритет при определении условий и порядка продажи на торгах заложенного имущества принадлежит залоговому кредитору, при наличии разногласий на этот счет конкурсному управляющему или лицу, участвующему в деле о банкротстве, 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.

Соответствующие возражения конкурсного управляющего и лиц, участвующих в деле о банкротстве, могут быть признаны обоснованными, в частности, если предложения залогового кредитора влекут за собой необоснованное затягивание процедуры конкурсного производства, которая не может продолжаться сколь угодно долго, а установленная залоговым кредитором начальная продажная цена не обеспечивает эффективную реализацию заложенного имущества с наименьшими затратами.

Согласно представленному Положению о порядке и условиях реализации имущества Ругаль О.Н., находящегося в залоге у Банк ВТБ (ПАО), залоговое имущество должника (дом и земельный участок) предполагается к реализации единым лотом с начальной стоимостью на первых торгах 8 038 000 руб. (пункт 3 Положения).

Не согласившись с начальной продажной ценой залогового имущества, полагая, что она Банком занижена, не соответствует рыночным ценам на аналогичные объекты недвижимости в регионе, должник – Ругаль О.Н. обратилась в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи в соответствии со [статьей 71](#) АПК РФ, учитывая представленный Ругаль О.Н. отчет об оценке имущества N 2342/07-2022 по состоянию на 14.07.2022, подготовленный ООО «БеклЭксперт», а также позицию финансового управляющего и залогового кредитора - Банк ВТБ (ПАО), суд приходит к выводу о необходимости установления начальной цены реализации имущества, предложенной должником.

При этом суд учитывает, что при реализации имущества на торгах цена сделки определяется исходя из предложений участников торгов, то есть итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

Руководствуясь статьями 60, 61, 130, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 176, 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия по вопросу начальной цены реализации имущества должника Ругаль Ольги Николаевны (дата рождения: 01.04.1976, место рождения: г.Белгород, адрес регистрации: 308015 г.Белгород, ул.Ивана Крамчанинова, д.86), являющегося предметом залога Банк ВТБ (ПАО).

Утвердить начальную цену продажи имущества (жилого здания с кадастровым номером 31:16:0118011:139 и земельного участка с кадастровым номером 31:16:0118013:42, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Ивана Крамчанинова, д.86) на первых торгах в размере 10 073 000 руб.

Определение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Белгородской области.

Судья

Хлебников А. Д.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 17.12.2021 2:48:42
Кому выдана Хлебников Александр Дмитриевич