



14020013331532

900109092_34067506

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва
07 декабря 2022 г.

Дело А40-155331/2021-24-374 Ф

Резолютивная часть определения объявлена 05 декабря 2022 г.

Определение в полном объеме изготовлено 07 декабря 2022 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Мироненко Э.В. (единолично);
при ведении протокола секретарем судебного заседания Новожиловым В.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление должника о разрешении разногласий
между должником, залоговым кредитором и финансовым управляющим в рамках дела о
несостоятельности (банкротстве) Скоробогатовой Надежды Александровны,
С участием: согласно протоколу,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.06.2022 должник Скоробогатова Надежда Александровна (ИНН 773306676405, СНИЛС 024-823-596 52, дата рождения 01.01.1955 г.р., место рождения: с. Н-Урюпино Красногорского р-на Московской обл., адрес: 125480, г. Москва, ул. Планерная, д. 7, корп. 1, кв. 237) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Варнавский Марк Евгеньевич (ИНН 230213747031, регистрационный номер 459), член Ассоциации СРО «МСОПАУ».

В Арбитражный суд города Москвы 22.07.2022 г. поступило заявление должника о разрешении разногласий между должником, залоговым кредитором и финансовым управляющим, которое подлежало рассмотрению в настоящем судебном заседании.

Финансовый управляющий в заседание не явился, извещен, дело рассматривалось в порядке ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Представитель должника на заявлении настаивал.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - Закон 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.

На основании ст. 223 АПК РФ, п. 1 ст. 32 Закона о банкротстве и дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства)

В силу положений п. 4 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цены предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4,5, 8-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

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 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.

Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Действующее законодательство (п. 4 ст. 213.26, ст.138 Закона) предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2022 г. включено в третью очередь реестра требований кредиторов Скоробогатовой Надежды Александровны требование ПАО «Совкомбанк» в размере 6 492 868,10 руб., из которых: 6 100 000 руб. – основной долг; 346 658,82 руб. – проценты; 46 209,28 руб. – пени, как обеспеченное залогом имущества должника - квартира, назначение: жилое, количество комнат 2 (две), общая площадь 44,2 кв.м., этаж: 5, расположенная по адресу: г. Москва, ул.. Планерная, д.7, корп.1, кв.237.

Залоговый кредитор Скоробогатовой Н.А. – ПАО «Совкомбанк» представил финансовому управляющему Скоробогатовой Н.А. Варнавскому Марку Евгеньевичу Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Скоробогатовой Н.А., заложенного в обеспечение требований являющегося предметом залога ПАО «Совкомбанк».

Сообщение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога включено в ЕФРСБ 17.07.2022 (Сообщение № 9226373).

Начальная продажная цена квартиры общей площадью 44,2 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Планерная, д. 7, корп. 1, кв. 237, кадастровый № 77:08:0003003:5578 определена в размере 14 300 000,00 руб.

Должник не согласен с начальной продажной ценой квартиры, установленной финансовым управляющим в размере 14 300 000 рублей, а также с тем, что финансовый управляющий принял решение реализовывать квартиру при наличии у должника иного имущества, реализация которого позволит полностью погасить требования кредиторов, включенных в реестр.

Суд приходит к выводу, что начальная продажная цена квартиры, установленная финансовым управляющим в размере 14 300 000 рублей является завышенной.

Согласно отчету об определении рыночной стоимости квартиры общей площадью 44,2 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Планерная, д. 7, корп. 1, кв. 237, кадастровый № 77:08:0003003:5578 рыночная стоимость квартиры по состоянию на 01.07.2022 года равна 12 878 775 рублей.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей (п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве).

Согласно Разъяснениям по вопросам, возникающим в судебной практике, Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019, (ответ на вопрос № 1) в деле о банкротстве гражданина начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества, по общему правилу, определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом исходя из стоимости предмета залога, определенной в договоре об ипотеке. В случае 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, начальная продажная цена предмета залога – квартиры общей площадью 44,2 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Планерная, д. 7, корп. 1, кв. 237, кадастровый № 77:08:0003003:5578, подлежит определению в размере 80% его рыночной стоимости – 10 303 020 руб.

Принимая во внимания, что залоговый кредитор не возражает относительно установления начальной продажной стоимости предмета залога в размере 10 303 020 руб., судом удовлетворяется заявление должника в данной части.

В удовлетворении заявления должника в остальной части суд отказывает по следующим основаниям.

Помимо квартиры в собственности должника имеется земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Николо-Урюпино.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости земельного участка, представленному должником, рыночная стоимость земельного участка составляет 14 540 000 рублей.

По мнению должника продажа данного земельного участка позволит удовлетворить требования кредиторов, включенных в реестр, общий размер которых равен 7 203 159,49 рублей.

Согласно абз. 17 ст. 2 Закона о банкротстве реализация имущества гражданина - реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к признанному банкрот гражданину в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов и освобожден гражданина от долгов.

Таким образом, основной целью введения процедуры реализации имущества в отношении должника является удовлетворение требований кредиторов и полное восстановление в правах освобождение от обязательств непосредственно самого должника.

Исходя из вышесказанного основной целью проведения торгов по реализации имущества должника является удовлетворение требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника, предотвращение затягивания процедуры банкротства, введенной отношении Скоробогатовой Н.А., принятие всех действий, направленных на скорейшее завершение процедуры банкротства.

Вместе с тем, в силу рыночного характера проведения торгов невозможно точно утверждать какое имущество и за какую цену будет реализовано и будут ли погашены требования все кредиторов после реализации вышеуказанного земельного участка.

Дополнительным доказательством неопределенности количества денежных средств, которые можно будет получить в рамках продажи земельного участка, является то, что определением Арбитражного суда города Москвы от 13.10.2021 года введена реструктуризация долгов Скоробогатовой Н.А., таким образом на протяжении более чем одного года, Должник не смог самостоятельно найти покупателей и реализовать земельный участок по указанной в заявлении рыночной стоимости земельного участка, что свидетельствует о неготовности рынка приобрести земельный участок по заявленной стоимости.

В соответствии с п. 3 ст. 213.25 Закона о банкротстве из конкурсной массы исключается единственное жилье должника, в силу того, что на него действует исполнительский иммунитет.

В случае же, если сначала с торгов будет продан земельный участок, но денежных средств, вырученных с его продажи не хватит для погашения реестра и на торгах будет реализован предмет залога банка, то должник потеряет возможность воспользоваться исполнительским иммунитетом на единственное жилье и останется без жилья, что не может соответствовать интересам должника в рамках процедуры реализации имущества гражданина.

Исходя из вышеперечисленного, проведение финансовым управляющим торгов в рамках процедуры реализации имущества должника было направлено на скорейшее завершение процедуры банкротства, уменьшение расходов на ведение процедуры, удовлетворение требований кредиторов в полном объеме.

Должником не представлены доказательства, того, что земельный участок можно реализовать по предлагаемой цене, на протяжении года должник не смог найти покупателей на земельный участок, таким образом предлагаемый порядок продажи имущества должника приведет лишь к затягиванию процедуры реализации имущества и повышенным издержкам участников процесса.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 32, 60, 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и ст.ст. 123, 156, 184, 185 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить возникшие разногласия между должником, залоговым кредитором ПАО «Совкомбанк» и финансовым управляющим.

Определить начальную продажную стоимость предмета залога ПАО «Совкомбанк» - квартиры общей площадью 44,2 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Планерная, д. 7, корп. 1, кв. 237, в размере 10 303 020 руб.

В удовлетворении остальной части разногласий – отказать.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд с даты изготовления в полном объеме.

Судья

Мироненко Э. В.