



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-92637/2022

г. Москва
01.02.2023

Дело № А40-155331/21

Резолютивная часть постановления объявлена 31 января 2023 года
Полный текст постановления изготовлен 01 февраля 2023 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Ю.Н. Федоровой,
судей М.С. Сафроновой, Н.В. Юрковой,
при ведении протокола секретарем судебного заседания М.С. Чапего,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Скоробогатовой Надежды Александровны на определение Арбитражного суда г. Москвы от 07.12.2022г. по делу № А40-155331/21 вынесенное судьей Мироненко Э.В. в части отказа в удовлетворении разногласий., определении начальной продажной стоимости 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. при участии в судебном заседании:
лица не явились, извещены.

УСТАНОВИЛ:

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 поступило заявление должника о разрешении разногласий между должником, залоговым кредитором и финансовым управляющим.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 07.12.2022 определена начальная продажная 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.

Не согласившись с вынесенным определением суда первой инстанции, Скоробогатова Н.А. обратилась в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просила отменить обжалуемый судебный акт.

Апеллянт и иные лица, участвующие в деле о банкротстве, не явились, извещены надлежащим образом, апелляционная жалоба рассматривается в отсутствие

представителей указанных лиц, исходя из норм статей 121, 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 АПК РФ (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 N 228-ФЗ) информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте <http://kad.arbitr.ru>.

Рассмотрев дело в порядке статей 266, 267, 268 АПК РФ, изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены или изменения определения арбитражного суда, принятого в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в силу следующих обстоятельств.

В соответствии с частью 1 статьи 223 АПК РФ, пунктом 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В порядке пункта 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда в рамках дела о банкротстве должника не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон 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.

Как указано в п. 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" в соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника конкурсным 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 суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

Из разъяснений, изложенных в пункте 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.1998 N 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге", следует, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества.

Закон о банкротстве наделяет залогового кредитора приоритетом на установление порядка продажи имущества, находящегося у него в залоге. 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.

В рассматриваемом случае таких доказательств не представлено.

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., суд удовлетворил заявление должника в данной части.

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.

Фактическая стоимость имущества может быть выявлена только в ходе торгов в зависимости от существующего на рынке платежеспособного спроса. То есть итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

Имущество продается по той цене, которую готовы оплатить потенциальные покупатели.

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.

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.

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.

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.

Вопреки требованиям статьи 65 АПК РФ апеллянт не представил доказательств возможности продажи имущества по цене, выше установленной залоговым кредитором, а также не представлено сведений о предложениях по приобретению имущества, которые имелись бы со стороны потенциальных покупателей.

Все доводы и аргументы заявителя апелляционной жалобы проверены судом апелляционной инстанции, признаются несостоятельными и не подлежащими удовлетворению, поскольку не опровергают законности принятого по делу судебного акта, по существу сводятся к переоценке законных и обоснованных выводов суда первой инстанции и основаны на неверном толковании норм действующего законодательства, обстоятельств дела.

При указанных обстоятельствах суд апелляционной инстанции считает определение суда первой инстанции обоснованным, соответствующим нормам материального права и фактическим обстоятельствам дела, в связи с чем не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы по изложенным в ней доводам.

Неправильное применение норм материального права и нарушения норм процессуального права, которые могли бы послужить основанием для отмены принятого по делу судебного акта в соответствии с ч. 4 ст. 270 АПК РФ судом апелляционной инстанции не установлены.

Руководствуясь ст. ст. 176, 266 - 269, 271 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации

ПО С Т А Н О В И Л:

Определение Арбитражного суда г. Москвы от 07.12.2022г. по делу № А40-155331/21 оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Ю.Н. Федорова

Судьи:

М.С. Сафронова

Н.В. Юркова