

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-61069/2019

26 декабря 2022 года

Резолютивная часть постановления объявлена 21 декабря 2022 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 26 декабря 2022 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Андреевой Е.В., судей Денека И.М. и Резник Ю.О., в отсутствие в судебном заседании участвующих лиц, извещенных о времени и месте судебного разбирательства, в том числе публично посредством размещения информации о движении дела на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в открытом доступе, рассмотрев кассационную жалобу Хрисиди В.Ф. на определение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.08.2022 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2022 по делу № А32-61069/2019 (Ф08-14101/2022), установил следующее.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Хрисиди В.Ф. (далее – должник) в Арбитражный суд Краснодарского края обратился должник с заявлением об оспаривании оценки и порядка реализации имущества должника, в котором просил:

- отменить проведенную финансовым управляющим Ципривуз К.А. (далее – финансовый управляющий) оценку включенного в конкурсную массу земельного участка с кадастровым номером 23:40:0403071:13 и жилого дома с кадастровым номером 23:40:0403071:91, расположенных по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов, 17;
- признать незаконным положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника и Хрисиди А.Ф., являющегося предметом залога по требованиям конкурсного кредитора – АО «Инвестторгбанк» (далее – банк) в части состава имущества, подлежащего реализации с торгов.

Определением суда от 24.08.2022, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 17.10.2022, заявление о фальсификации доказательств отклонено; разрешены разногласия путем утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, обремененного залогом, (далее – Положение) в редакции,

предложенной банком, с учетом следующей начальной продажной стоимости: – жилой дом с кадастровым номером 23:40:0403071:91, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/2 доле должнику и Хрисиди А.Ф. – в размере 15 220 тыс. рублей; – 2/3 доли земельного участка с кадастровым номером: 23:40:0403071:13, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17, принадлежащего на праве общей долевой собственности по 1/3 доле Хрисиди Ф.И., должнику и Хрисиди А.Ф. – в размере 24 810 тыс. рублей; в остальной части заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе должник просит отменить судебные акты. По мнению заявителя жалобы, суды неправомечно отказали в удовлетворении ходатайства о фальсификации доказательств. Банк не доказал право владения закладной. Судами не исследован договор купли-продажи закладных с отсрочкой поставки от 05.03.2014 № 14-02/ДКПЗ/45 в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) предыдущего владельца закладной – ООО «МФО "ИК Столица"» (№ А40-26833/17) по вопросу ненадлежащей передачи им залоговому кредитору прав по закладной. Геленджикским городским судом Краснодарского края в ходе судебного разбирательства по делу № 2-486/17 оригинал закладной судом не истребовался и не исследовался. Суды неправомечно отклонили возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества. При проведении экспертизы не учтена стоимость еще одного здания, располагающегося на спорном земельном участке. Продажа доли в земельном участке приведет к перераспределению размера земельного участка и образованию новых участков, параметры которых будут ниже установленных законом.

В отзыве на кассационную жалобу финансовый управляющий должника просит оставить судебные акты без изменения, указывая на их законность и обоснованность.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа, изучив материалы дела, считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, решением суда от 09.10.2020 должник признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Ципривуз К.А.

Должник и Хрисиди А.Ф. являются созаемщиками по договору займа от 30.07.2014 № 068/23/14/ЛП.

Решением суда от 16.02.2021 по делу № А32-61068/2019 индивидуальный предприниматель Хрисиди А.Ф. признана несостоятельной (банкротом), введена реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Далакян О.Д.

Сообщением в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) от 13.08.2021 № 7159529 финансовый управляющий сообщил о согласовании залоговым кредитором порядка и условий проведения торгов по реализации имущества должника Хрисиди В.Ф., находящегося в залоге у банка, в том числе начальной продажной цены и порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога. К данному сообщению приложено Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника и Хрисиди А.Ф., являющегося предметом залога по требованиям конкурсного кредитора – банка, согласно которому на торги выставляется следующее имущество: жилой дом с кадастровым номером: 23:40:0403071:91 и земельный участок с кадастровым номером: 23:40:0403071:13, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Декабристов, д. 17. Жилой дом и земельный участок продаются одним лотом, который оценен в 13 705 тыс. рублей.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27.04.2017 по делу № 2-486/2017 иск банка к должнику, Хрисиди А.Ф. и Хрисиди Ф.И. о взыскании задолженности по договору займа, об обращении взыскания на заложенное имущество и о расторжении кредитного договора удовлетворен частично; обращено взыскание на предмет ипотеки – расположенные по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17: земельный участок с кадастровым номером: 23:40:0403071:13, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/3 доли Хрисиди Ф.И., должнику, Хрисиди А.Ф.; жилой дом, с кадастровым номером 23:40:0403071:91, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/2 доле Хрисиди В.Ф. и Хрисиди А.Ф.; жилой дом с кадастровым номером 23:40:0403071:128, принадлежащий на праве собственности Хрисиди Ф.И., а также определен способ продажи заложенного имущества – с публичных торгов, с установлением начальной продажной цены заложенного имущества в размере 20 млн рублей.

Банк обратился в ФССП с исполнительными листами от 11.08.2017 серия ФС № 004006259 в отношении должника; серия ФС № 004006258 в отношении Хрисиди А.Ф., серия ФС № 004006260 в отношении Хрисиди Ф.И., на основании которых возбуждены исполнительные производства от 06.09.2017 №№ 52832/17/23030-ИП, 52833/17/23030-ИП, № 52837/17/23030-ИП. Постановлением от 16.07.2018 № 23030/18/469516 имущество должника оценено в 20 млн рублей. Постановлением от 07.08.2018 № 23030/18/504513 имущество должника передано на реализацию, которая поручена ООО «Русская компания». Актом от 24.08.2018 имущество должника передано на торги. Протоколом от 01.10.2018 № 1/001/18/аз торги по реализации имущества должника признаны несостоявшимися. Письмом ООО «Русская компания» от 01.10.2018

исх. № и/18/10 предлагала судебному приставу-исполнителю снизить начальную продажную цену имущества должника на 15%. Постановлением от 20.11.2018 № 23030/18/646506 начальная продажная стоимость имущества должника снижена на 15% до 17 млн рублей. Постановлением от 30.10.2020 № 23030/20/526472 имущество должника отозвано с торгов, в связи с возбуждением в арбитражном суде дела о банкротстве должника.

Должник, полагая, что Положение является незаконным, ввиду того, что финансовый управляющий с согласия залогового кредитора пытается реализовать имущество, которое не может быть включено в конкурсную массу должника, поскольку ему не принадлежит и входит в конкурсную массу по другому делу о банкротстве, а также существенного занижения принятой начальной продажной стоимости по отношению к рыночной и установленной решением суда общей юрисдикции, обратился в арбитражный суд с данным заявлением.

При рассмотрении обособленного спора, суды обоснованно исходили из следующего.

Согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 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 Закона о банкротстве, и с учетом положений данной 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. 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.

Из разъяснений, изложенных в абзаце 6 пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах,

связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» (далее – постановление № 58), следует, что 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 пунктом 11 постановления № 58 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. В силу абзаца 2 пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве). Стоимость заложенного имущества определяется арбитражным судом на основе оценки заложенного имущества, предусмотренной в договоре о залоге, или начальной продажной цены, установленной решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, с учетом доводов заинтересованных лиц об изменении указанной стоимости в большую или меньшую сторону (пункт 20 постановления № 58).

Суды установили, что согласно заключению эксперта от 07.07.2022 № Э 07/09/2 рыночная стоимость жилого дома с кадастровым номером 23:40:0403071:91 на дату проведения экспертизы составляет 15 220 тыс. рублей, а 2/3 доли земельного участка с кадастровым номером 23:40:0403071:13 – 24 810 тыс. рублей. Суды приняли данную оценку для установления начальной цены реализации предмета залога, установив, что экспертное заключение от 07.07.2022 № Э 07/09/22 соответствует требованиям действующего законодательства, является надлежащим и допустимым доказательством по делу.

Суды исходили из того, что предложенные условия Положения не приведут к нарушению прав потенциальных покупателей на доступ к торгам, при этом, в случае наличия волеизъявлений на приобретение имущества, оно будет реализовано по наиболее высокой цене, что соответствует интересам всех лиц, участвующих в деле. В свою очередь, в случае, если имущество не будет реализовано по указанной цене, на стадии

публичного предложения предусмотрена возможность снижения цены имущества, что увеличивает инвестиционную привлекательность предложения.

Отклоняя доводы должника о том, что в ходе реализации имущества будет реализовано, в том числе имущество, которое не принадлежит должнику, суды, принимая во внимание положения статей 7 и 38 Закона об ипотеке, статьи 353 Гражданского кодекса Российской Федерации, учли, что в данном случае земельный участок и жилой дом находятся в общей долевой собственности должника и Хрисиди А.Ф., являющихся созалогодателями перед банком. При этом вступившим в законную силу судебным актом установлена передача в залог залоговому кредитору именно земельного участка и жилого дома, и обращено взыскание на заложенное имущество, в рамках данного дела о банкротстве должника подлежит реализации жилой дом целиком, поскольку залог сохраняется в отношении всего объекта недвижимости независимо от наличия и размера долей собственников имущества.

По общему правилу при распределении полученных от реализации предмета залога денежных средств второй собственник, являющийся наряду с должником созалогодателем в силу статьи 353 Гражданского кодекса Российской Федерации, не может получить денежные средства, соответствующие его доле в общем имуществе, приоритетно перед кредитором-залогодержателем.

Вместе с тем Хрисиди А.Ф. вправе получить 1/2 часть от суммы, оставшейся после распределения денежных средств, поступивших в конкурсную массу от реализации предмета залога, в порядке статьи 213.27 Закона о банкротстве. В то же время на спорный жилой дом не может быть реализовано преимущественное право покупки второго собственника, поскольку продаже подлежит все имущество целиком, обеспечивающее, в том числе, исполнение обязательств перед залоговым кредитором самой Хрисиди А.Ф.

Суды, отклоняя довод об отсутствии факта передачи прав по закладной в пользу банка от первоначального владельца закладной, установили, что залоговый статус банка установлен вступившим в законную силу решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27.04.1017, определением арбитражного суда от 05.03.2020 о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов и включении в реестр требований банка, как обеспеченных залогом имущества должника, а также соответствующей отметкой на закладной и выпиской ЕГРН. Следовательно, обоснованность требований банка и оснований их возникновения исследованы судом на этапе рассмотрения заявления банка о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов гражданина, и не подлежат повторному рассмотрению в рамках данного спора.

Доводы об отсутствии у банка статуса залогового кредитора также правомерно отклонены судами.

Суды установили, что ООО «Межрегиональная Группа Ипотеки и Сервиса» и должник, Хрисиди А.Ф. (заемщики) заключили договор займа от 30.07.2014 № 068/23/14/ЛП, в соответствии с условиями которого, кредитор предоставил заемщику кредит в размере 9 890 тыс. рублей сроком на 60 месяцев.

В обеспечение обязательств заемщиков по указанному договору с заемщиками заключен договор об ипотеке от 30.07.2014 № 068/23/14/ЛП, в залог предоставлено имущество, расположенное по адресу: г. Геленджик, ул. Декабристов 17: земельный участок с кадастровым номером: 23:40:0403071:13, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/3 доли Хрисиди Ф.И., должнику и Хрисиди А.Ф., а также жилой дом с кадастровым номером 23:40:0403071:91, принадлежащий на праве общей долевой собственности по 1/2 доле должнику и Хрисиди А.Ф.

Закладная по договору купли-продажи закладных от 11.07.2013 № 165/2013 передана ООО «Ипотечная компания "Столица"». Впоследствии закладная по договору купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки) от 05.03.2014 № 13-05/ДКПЗ/34 передана банку.

Суды, принимая во внимание пункты 1, 3 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 13, статьи 48 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), пункта 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.03.2018, исходили из того, что статус залогового кредитора обоснован тем, что пункт 1.5. договора об ипотеке от 30.07.2014 № 068/23/14/ЛП устанавливает удостоверение прав залогового кредитора по этому договору закладной с правом ее передачи третьим лицам. При этом 05.03.2014 закладная по договору купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки) № 14-05/ДКПЗ/45 передана банку.

Суды установили, что в материалах дела № 2-486/2017 в Геленджикском городском суде Краснодарского края от 27.04.2017 имеется закладная, подписанная должником. В последней отметке о смене владельца закладной указано, что права по этой закладной залоговый кредитор приобрел по договору купли-продажи закладных с отсрочкой поставки от 05.03.2014 № 14-02/ДКПЗ/45, который был предметом исследования в рамках дела № А40-26833/2017 о несостоятельности (банкротства) предыдущего владельца закладной – ООО «МФО "Ипотечная компания "Столица"» по вопросу ненадлежащей передачи им залоговому кредитору прав по закладной.

Оценив указанные обстоятельства, суды пришли к выводу о том, что наличие залогового статуса подтверждается как выпиской из ЕГРН в отношении залогового имущества, так и вступившим в силу решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27.04.2017 по делу № 2-486/2017 в редакции апелляционного определения от 20.07.2017. При этом суды отметили, что при рассмотрении обоснованности заявления банка Арбитражный суд Краснодарского края исследовал представленные в материалы настоящего дела документы кредитора, обосновывающие его требования как залогового кредитора. Кроме того, должник принимал меры по пересмотру указанных судебных актов, однако определением от 01.09.2020, оставленным без изменения определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19.02.2021, в удовлетворении заявления отказано.

Отклоняя довод должника о том, что согласно заключению эксперта от 20.01.2020 № 05088/12-5/1.1 подписи должника в договоре займа от 13.07.2014 № 068/23/14/ЛП и договоре об ипотеке от 30.07.2014 № 068/23/14/ЛП выполнены не должником, а другим лицом, суды указали, что ему дана оценка в постановлении суда апелляционной инстанции от 01.07.2020 при рассмотрении апелляционной жалобы на определение суда от 05.03.2020 по данному делу, где апелляционный суд указал, что в соответствии с частью 4 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязательным для арбитражного суда является вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу, и только в той части, в которой им установлены факт совершения определенных действий и лицо, их совершившее. Постановление следователя об отказе в возбуждении уголовного дела, материалы различных проверок в ходе предварительного следствия не являются преюдициальными для арбитражного суда, поскольку эти документы содержат показания опрошенных следователем лиц, которые являются только версией определенных событий в изложении опрошенных лиц и самого следователя.

Как разъяснено в пункте 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 заключение эксперта по результатам проведения судебной экспертизы, назначенной при рассмотрении иного судебного дела, а равно заключение эксперта, полученное по результатам проведения внесудебной экспертизы, не могут признаваться экспертными заключениями по рассматриваемому делу. Такое заключение может быть признано судом иным документом, допускаемым в качестве доказательства в соответствии со статьей 89 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, из вступившего в законную силу решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27.04.2017 по делу № 2-486/2017 следует, что суд при взыскании денежных средств исходил из того, что денежные средства перечислены в безналичной форме на банковский счет должника в ОАО КБ «ЕвроситиБанк». Доказательств оплаты банку задолженности, должник не представил.

Довод о том, что при утверждении Положения не учтено, что взыскание было обращено на три объекта недвижимости: земельный участок и два жилых дома, как единый имущественный комплекс, а потому они должны быть реализованы единым лотом, правомерно отклонен судами, поскольку продажа заложенного имущества в составе единого лота вместе с имуществом незаложенным возможна только с согласия залогового кредитора и только при условии выделения (установления порядка выделения, в том числе в отчете об оценке имущества) доли залогового кредитора в составе полученной выручки (пункт 4 статьи 18.1, пункт 4 статьи 138 Закона о банкротстве, пункты 9 и 14 постановления № 58). Отступление от названного подхода (преодоление отказа залогового кредитора) допустимо только в исключительных случаях при явно недобросовестном уклонении залогодержателя от дачи согласия на продажу имущества в составе единого лота. Однако применительно к рассматриваемому обособленному спору подобная недобросовестность залогового кредитора судами не установлена.

Учитывая положения абзаца второго пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве разъяснения, изложенные в пункте 11 постановления № 58, суды обоснованно приняли во внимание экспертное заключение от 07.07.2022 № Э 07/09/22 при определении начальной цены реализации предмета залога.

Довод о том, что суды при рассмотрении ходатайства о фальсификации доказательств неправомерно отказали в назначении экспертизы, отклоняется судом округа, поскольку судебная экспертиза является одним из способов проверки заявления о фальсификации доказательств и в силу статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является правом, а не обязанностью суда. Процессуальные нормы не исключают возможности проверки заявления о фальсификации другими способами. В данном случае суды исследовали оспариваемое доказательство совместно с иными представленными в дело надлежащими доказательствами, в связи с чем признали проведение экспертизы нецелесообразным.

Выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, основаны на правильной системной оценке подлежащих применению норм материального права, отвечают правилам доказывания и оценки доказательств.

Оспаривая судебные акты, заявитель жалобы документально не опроверг правильности выводов судов. Доводы кассационной жалобы не влияют на законность и обоснованность обжалуемых судебных актов, по существу направлены на переоценку доказательств, которые суды оценили с соблюдением норм главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В силу статьи 286 Кодекса арбитражный суд кассационной инстанции не наделен полномочиями по оценке (переоценке) и исследованию фактических обстоятельств дела, выявленных в ходе его рассмотрения по существу. Нарушения процессуальных норм, влекущие отмену судебных актов (часть 4 статьи 288 Кодекса), не установлены.

При таких обстоятельствах основания для удовлетворения кассационной жалобы отсутствуют.

Руководствуясь статьями 274, 286 – 290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.08.2022 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2022 по делу № А32-61069/2019 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, установленном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий
Судьи

Е.В. Андреева
И.М. Денека
Ю.О. Резник