



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

20 сентября 2023 года

Дело № А56-109024/2022/разногл.1

Резолютивная часть определения объявлена 20 сентября 2023 года

Полный текст определения изготовлен 20 сентября 2023 года

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе
судьи А.Ю. Блажко**

при ведении протокола судебного заседания секретарем Рихерт Е.И.,

рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Степанова Романа Сергеевича в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина Хлыстовой Елены Федоровны (дата рождения: 05.09.1966, место рождения: дер. Сидорово Сычевского р-на Смоленской обл., место жительства: 187052, Ленинградская обл., Тосненский р-н, пос. Сельцо, д.6, кв.42, ИНН 471604058219, СНИЛС 010-695-273 31),

о разрешение разногласий с залоговым кредитором ПАО «Норвик Банк»
при участии: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Хлыстова Елена Федоровна обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 03.11.2022 заявление принято к производству, возбуждено производство по делу, и назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления о признании гражданина несостоятельным (банкротом) на 14.12.2022.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.01.2023 (резолютивная часть которого объявлена 11.01.2023) Хлыстова Елена Федоровна признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Степанов Роман Сергеевич, член Союза «МЦАУ».

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 11 от 21.01.2023.

30.06.2023 (27.06.2023 посредством электронного сервиса <http://www.my.arbitr.ru>) в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от финансового управляющего Степанова Романа Сергеевича поступило заявление, о разрешение разногласий с залоговым кредитором ПАО «Норвик Банк».

Определением суда от 07.07.2023 заявление назначено к рассмотрению в судебное заседание на 13.09.2023.

В ходе судебного заседания представитель финансового управляющего поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель залогового кредитора ПАО «Норвик Банк» возражал против утверждения положения в редакции предложенной финансовым управляющим, а также ходатайствовал о приобщения для утверждения новое Положение о порядке, об условиях и сроках проведения торгов по продаже предмета залога должника.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились, ходатайств в суд не представили.

В судебном заседании объявлен перерыв до 20.09.2023.

После перерыва судебное заседание продолжено.

Арбитражный суд, исследовав материалы обособленного спора и оценив представленные доказательства, установил следующее.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу п. 1 ст. 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 не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога (абзац 2 пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве).

Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном в статье 138 Закона о банкротстве (абзац 6 пункта 4 статьи 134 Закона о банкротстве).

В соответствии со статьей 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Согласно норме абзаца 4 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, 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, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Как следует из материалов дела, в адрес финансового управляющего от залогового кредитора ПАО «Норвик Банк» поступило Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества (объект недвижимости: Квартира, общей площадью 43 кв.м., кадастровый номер 47:26:0920001:947, расположенная по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, пос. Сельцо, д.6, кв.42) принадлежащей Хлыстовой Елены Федоровны.

Согласно п. 1.2 указанного Положения начальная цена продажи залогового имущества установлена в размере 1 600 000 руб.

Финансовый управляющий Хлыстовой Е.Ф. выражает своё несогласие относительно проведенной кредитором оценки имущества подлежащего реализации, а также относительно определения начальной цены продажи заложенного имущества Должника, считает данную цену не соответствующей рыночной.

Финансовый управляющий считает, что для реализации основной цели процедуры банкротства, а именно соразмерное удовлетворение требований кредиторов, необходимо установить иной размер начальной продажной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, пос. Сельцо, д.6, кв.42.

Финансовым управляющим приведен свой расчет определения рыночной стоимости имущества Хлыстовой Е.Ф. подлежащего реализации: Оцениваемое имущество: Квартира, общей площадью 43,5 кв.м., кадастровый номер 47:26:0920001:947, расположенная по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, пос. Сельцо, д.6, кв.42.

Для сравнения цены с аналогичным имуществом, были проанализированы предложения иных участников оборота о совершении сделок – стоимость продажи аналогичных объектов недвижимости. Метод: сравнительный, путём анализа стоимости аналогичного имущества на сайте бесплатных объявлений «avito.ru» и «mirkvartir» в сети интернет.

Согласно анализу проведенного мониторинга на интернет-ресурсе по продаже объектов недвижимости сравнимых с оцениваемым, в среднем цена за квадратный метр жилых помещений в выбранном районе г. Санкт-Петербурга составляет: 61 591,8 руб.

С учетом изложенного, по мнению финансового управляющего, рыночная стоимость квартиры, по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, пос. Сельцо, д.6, кв.42 составляет 2 679 243,3 руб.

Таким образом, между финансовым управляющим и залоговым кредитором ПАО «Норвик Банк» имеются разногласия по вопросу об утверждении Положения о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

В своем отзыве конкурсный кредитор указал, что стоимость заложенного имущества определена на основании заключения о рыночной стоимости имущества от 27.04.2023.

Данное заключение в полной мере учитывает все факторы, которые могут повлиять на определение начальной продажной стоимости имущества на первых торгах, такие как расположение вышеуказанного имущества на первом этаже дома, наличие ремонта, количество зарегистрированных и проживающих лиц в квартире.

Вместе с тем, оценка, представленная финансовым управляющим, не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку имеет предварительный, предположительный характер. Результат данной оценки менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового.

Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблений, связанных как с завышением, так и с занижением цены.

К тому же правовые нормы о банкротстве гражданина (пункт 4 статья 213.26) не обязывают залогового кредитора проводить экспертную оценку имущества должника.

Также, Банк полагает, что Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Хлыстовой Е.Ф., находящегося в залоге у ПАО «Норвик Банк» в части отсутствия основания, могущие повлечь снижение стоимости квартиры для проведения первых торгов, являются допустимыми, не нарушают требования Федерального закона о несостоятельности (банкротстве) и не препятствуют допуску к торгам

неограниченного круга лиц, имеющих действительный интерес в приобретении имущества.

При этом приоритет при определении условий и порядка продажи на торгах заложенного имущества принадлежит залоговому кредитору, при наличии разногласий на этот счет именно возражающему лицу 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.

Таких доказательств финансовый управляющий не представил.

С учетом изложенного, принимая во внимание особенности банкротства гражданина, цель процедуры реализации имущества, суд полагает, что представленный залоговым кредитором в суд Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника соответствует требованиям Закона о банкротстве и не нарушает прав и законных интересов кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований.

При таких обстоятельствах оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к выводу об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина Хлыстовой Е.Ф. в редакции, представленной залоговым кредитором ПАО «Норвик Банк».

Руководствуясь статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

Разрешить разногласия между финансовым управляющим Степановым Романом Сергеевичем и залоговым кредитором ПАО «Норвик Банк».

Утвердить Положение о порядке, сроках и об условиях реализации имущества должника в редакции, представленной залоговым кредитором ПАО «Норвик Банк» от 19.05.2023.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течении десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Блажко А.Ю.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 13.03.2023 10:12:00

Кому выдана Блажко Анна Юрьевна