



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443001, г. Самара ул. Самарская, 203 Б, тел. (846)207-55-15
<http://www.samara.arbitr.ru>, e-mail: info@samara.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

28 мая 2025 года

Дело А55-34750/2018

Резолютивная часть определения объявлена 19 мая 2025 года

Полный текст определения изготовлен 28 мая 2025 года

Судья Арбитражного суда Самарской области Докучаева Е.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кузиной И.И., рассмотрев 23 апреля – 05-19 мая 2025 года в судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом должника от 03.03.2025 вх.№103346 о разрешении разногласий, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Вейса Андрея Эдгаровича, 03.06.1972 г.р., место рождения: г. Куйбышев, ИНН 631700508453, 443010, г. Самара, ул. Куйбышева, 123-11, при участии в судебном заседании до перерыва 23.04.2025:

от финансового управляющего – представитель Салюкова О.В., доверенность от 13.08.2024;

от должника – не явился, извещен надлежащим образом;

от ФНС России – представитель Ковалёва А.Ю., доверенность от 02.12.2024;

от АО АКБ «Газбанк» - представитель Норкина Г.К., доверенность от 12.05.2023;

иные лица – не явились, извещены надлежащим образом,

при участии в судебном заседании после перерыва 05.05.2025:

от финансового управляющего – не явился, извещен надлежащим образом;

от должника – не явился, извещен надлежащим образом;

от ФНС России – представитель Ковалёва А.Ю., доверенность от 02.12.2024;

от АО АКБ «Газбанк» - представитель Денисова Т.Д., доверенность от 12.05.2023;

от АО «АК Банк» - представитель Гладков Е.С., доверенность от 10.08.2023;

иные лица – не явились, извещены надлежащим образом,

при участии в судебном заседании после перерыва 19.05.2025:

от финансового управляющего – представитель Салюкова О.В., доверенность от 13.08.2024;

от должника – не явился, извещен надлежащим образом;

от ФНС России – представитель Ковалёва А.Ю., доверенность от 02.12.2024;

от АО АКБ «Газбанк» - представитель Норкина Г.К., доверенность от 12.05.2023;

от АО «АК Банк» - представитель Горшков М.А., доверенность от 13.09.2023;

иные лица – не явились, извещены надлежащим образом,

В судебном заседании, открытом 23.04.2025, в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, объявлялся перерыв до 05.05.2025 до 14 часов 50 минут, затем до 19.05.2025 до 09 часов 35 минут, информация о которых размещена на официальном сайте Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет по веб-адресу: <http://www.samara.arbitr.ru>.

установил:

Определением Арбитражного суда Самарской области от 15.01.2019 по заявлению Федеральной налоговой службы России возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Вейса Андрея Эдгаровича.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 30.07.2019 (резолютивная часть объявлена 25.07.2018) в отношении Вейса Андрея Эдгаровича открыта процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим должника утвержден

Александров Игорь Олегович.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 27.05.2021 (резолютивная часть объявлена 14.04.2021) Вейс Андрей Эдгарович признан несостоятельным (банкротом). В отношении Вейса Андрея Эдгаровича введена процедура реализации имущества гражданина сроком на четыре месяца.

03.03.2025 вх.№103346 от финансового управляющего имуществом должника обратился в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о разрешении разногласий разрешении разногласий, в котором просит:

1. Разрешить разногласия по положению о продаже заложенного имущества (залогодержатель АО АКБ «Газбанк»).

2. Изменить п. 3 Положения о продаже имущества с «АО «Российский аукционный дом» на «Финансовый управляющий».

3. Изменить п.п.1.3 пункта 20 Положения о продаже с «Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 37 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения» на «Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 10 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества Должника посредством публичного предложения».

23.04.2025 через сервис подачи документов в электронном виде «Мой Арбитр» от конкурсного управляющего АО АКБ «Газбанк» поступил письменный отзыв на заявление, в котором просит отказать в удовлетворении заявления финансового управляющего имуществом должника о разрешении разногласий, утвердить положение о порядке организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества, принадлежащего должнику, в редакции АО АКБ «Газбанк».

23.04.2025 через сервис подачи документов в электронном виде «Мой Арбитр» от конкурсного управляющего АО АКБ «Газбанк» поступило ходатайство о привлечении АО «Российский аукционный дом» в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

23.04.2025 через сервис подачи документов в электронном виде «Мой Арбитр» от финансового управляющего имуществом должника поступила позиция на отзыв залогового кредитора АО АКБ «Газбанк».

19.05.2025 в судебном заседании представитель финансового управляющего имуществом должника поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ФНС России поддержал заявление финансового управляющего имуществом должника в полном объеме с учетом отзыва от 23.04.2025.

Представитель АО АКБ «Газбанк» возражал против удовлетворения заявления финансового управляющего имуществом должника о разрешении разногласий, просил утвердить положение о порядке организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества, принадлежащего должнику, в редакции АО АКБ «Газбанк».

Представитель АО «АК Банк» письменных возражений против удовлетворения заявления не представил.

Иные лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом в соответствии со статьей 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие указанных лиц.

Исследовав материалы дела, заслушав позиции лиц, участвующих в деле, оценив доказательства, представленные заявителем по делу, суд первой инстанции считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным

процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 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 на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение. Данное определение может быть обжаловано в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, определением Арбитражного суда Самарской области от 02.11.2024 требования АО АКБ «Газбанк» включены в реестр требований кредиторов должника в составе требований третьей очереди в размере 432 254 315 руб. 58 коп., в том числе:

- 181 227 162 руб. 11 коп., из которых: 85 926 704 руб. - задолженность по основному долгу, 80 311 067 руб. 12 коп. - задолженность по уплате процентов, 7 698 349 руб. 59 коп. - пени за нарушение сроков возврата кредита, 7 291 041 руб. 40 коп. - пени за нарушение сроков уплаты процентов, как обеспеченные залогом имущества должника, а именно:

- требования акционерного общества Коммерческий банк «Газбанк» по кредитному договору от 11.10.2010 № 87/10 в размере 979 336 руб. 46 коп., в том числе: 582 657 руб. 53 коп. - пени за нарушение сроков возврата кредита, 396 678 руб. 93 коп. - пени за нарушение сроков уплаты процентов, как обеспеченные на основании договора залога недвижимого имущества №87/10-3 от 21.03.2016 залогом имущества должника:

- 1) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:131;

- требования акционерного общества Коммерческий банк «Газбанк» по кредитному договору от 25.10.2010 № 94/10 в размере 994 424 руб. 88 коп., в том числе: 581 643 руб. 84 коп. - пени за нарушение сроков возврата кредита, 412 781 руб. 04 коп. - пени за нарушение сроков уплаты процентов, как обеспеченные на основании договора залога недвижимого имущества № 94/10-3 от 21.03.2016 залогом имущества должника:

- 1) земельный участок, кад. номер 63:17:0519006:136, пл. 50 000 кв.м., Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006.

- требования акционерного общества Коммерческий банк «Газбанк» по кредитному договору 11.03.2012 № Кл-26/12 в размере 67 775 300 руб. 63 коп. в том числе: 34 000 000 руб. - задолженности по основному долгу, 29 011 830 руб. 91 коп. - задолженности по уплате процентов, 2 263 561 руб. 64 коп. - пени за нарушение сроков возврата кредита, 2 499 908 руб. 08 коп. - пени за нарушение сроков уплаты процентов, как обеспеченные на основании договора залога недвижимого имущества №26/12-3 от 24.03.2016 залогом имущества должника:

- 1) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:146;

- 2) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:132;

- 3) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,

разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:144;

4) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:145;

- требования акционерного общества Коммерческий банк «Газбанк» по кредитному договору 07.12.2012 № 144/12 в размере 28 584 308 руб. 39 коп., в том числе 14 000 000 руб. - задолженности по основному долгу, 12 126 476 руб. 15 коп. - задолженности по уплате процентов, 1 369 698 руб. 64 коп. - пени за нарушение сроков возврата кредита, 1 088 133 руб. 60 коп. - пени за нарушение сроков уплаты процентов, как обеспеченные на основании договора залога недвижимого имущества №144/12-3 от 21.03.2016, залогом имущества должника:

1) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:133;

2) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:134;

- требования акционерного общества Коммерческий банк «Газбанк» по кредитному договору 21.12.2012 № 152/12 в размере 8 196 052 руб. 77 коп., в том числе: 3 476 704 руб. - задолженности по основному долгу, 4 011 171 руб. 28 коп. - задолженности по уплате процентов, 340 145 руб. 48 коп. - пени за нарушение сроков возврата кредита, 368 032 руб. 01 коп. - пени за нарушение сроков уплаты процентов, как обеспеченные на основании договора залога недвижимого имущества №152/12-3 от 21.03.2016 залогом имущества должника:

1) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:137;

- требования акционерного общества Коммерческий банк «Газбанк» по кредитному договору 20.02.2013 № Кл-15/13 в размере 64 203 927 руб. 91 коп., в том числе: 30 000 000 руб. - задолженности по основному долгу, 30 292 128 руб. 17 коп. - задолженности по уплате процентов, 1 997 260 руб. 27 коп. - пени за нарушение сроков возврата кредита, 1 914 539 руб. 47 коп. - пени за нарушение сроков уплаты процентов, как обеспеченные согласно дополнительному соглашению от 04.12.2017 к договору залога недвижимого имущества от 21.04.2015 залогом имущества должника:

1) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь: 4000 +/- 44 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Красноярский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 63:26:1406013, кадастровый (или условный) номер: 63:26:0000000:770;

2) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь: 54 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Красноярский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:26:1406013, кадастровый (или условный) номер: 63:26:0000000:773;

3) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь: 8 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Красноярский район, земельный

участок расположен в восточной части кадастрового квартала 63:26:1406013, кадастровый (или условный) номер: 63:26:0000000:774;

4) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь: 70 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Красноярский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 63:26:1408014, кадастровый (или условный) номер: 63:26:0000000:777;

5) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь: 80 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Красноярский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 63:26:1408014, кадастровый (или условный) номер: 63:26:0000000:779;

6) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь: 8 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Красноярский район, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 63:26:1408014, кадастровый (или условный) номер: 63:26:0000000:780;

7) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадь: 10 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Красноярский район, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 63:26:1408014, кадастровый (или условный) номер: 63:26:0000000:781;

- требования акционерного общества Коммерческий банк «Газбанк» по договору залога недвижимого имущества №21/10-3 от 25.11.2015, заключенного в обеспечение кредитного договора от 25.03.2010 № 21/10 между АО АКБ «ГАЗБАНК» и Платоновым Е.Ф., в размере 10 493 811 руб. 08 коп., в том числе: 4 450 000 руб. - задолженности по основному долгу, 4 869 460 руб. 61 коп. - задолженности по уплате процентов, 563 382 руб. 19 коп. - пени за нарушение сроков возврата кредита, 610 968 руб. 28 коп. - пени за нарушение сроков уплаты процентов, как обеспеченные залогом имущества должника:

1) земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственной деятельности, площадь: 50 000 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Самарская область, Волжский район, МУСПП «Молодая Гвардия», земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:0519006, кадастровый (или условный) номер: 63:17:0519006:135.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Частью 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым 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 арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

28.02.2025 финансовым управляющим получено от кредитора АО АКБ «Газбанк» положение о порядке продажи имущества Вейса А.Э., являющегося предметом залога указанного банка. Данная информация размещена на федеральном ресурсе ЕФРСБ управляющим 28.02.2025 № 17196484.

По мнению финансового управляющего имуществом должника, в положении содержатся условия, которые могут привести к увеличению расходной части по проведению

торгов, а также к увеличению сроков продажи.

Разногласия в части организатора торгов (п.3, стр.3).

Залоговый кредитор пунктом 3 положения на стр.3 указывает в качестве организатора торгов АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413).

Статьей 110 Закона о банкротстве регламентировано, что организатор торгов выполняет следующие функции и обязанности:

- 1) публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- 2) принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- 3) определяет участников торгов;
- 4) осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- 5) определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- 6) уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.
- 7) Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.
- 8) Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Из положения не следует, что услуги организатора торгов будут возмездными.

Данное обстоятельство выгодно лицам, участвующим в деле о банкротстве, финансовый управляющий ставит под сомнение выполнение самой главной обязанности предложенного организатора торгов (п.8 вышеперечисленного функционала), а именно обеспечение возможности ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Продаже подлежат 17 земельных участков, расположенных в Волжском и Красноярском районах Самарской области. Предложенный организатор торгов должен понимать, что ему необходимо в течении приема заявок организовывать выезды на осмотр имущества (при необходимости).

Финансовый управляющий находится в Самарской области, в его непосредственные обязанности по умолчанию будет входить весь вышеуказанный функционал.

Разногласия в части сроков установления начальной цены на этапе публичного предложения (п.20, пп.1.3, стр.8).

Залоговым кредитором на стр.8 положения в пункте 20 подпункта 1.3 предложена формулировка: «Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 37 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения».

По мнению финансового управляющего, данный срок можно сократить, т.к. имущество с указанной ценой на данном этапе в течении 25 рабочих дней уже выставилось на повторных торгах в форме аукциона и, если никто не выкупил его за такой срок, то нет необходимости устанавливать такой длительный промежуток. Финансовый управляющий предлагает сократить срок начальной цены с 37 календарных дней до 10 календарных дней.

Финансовый управляющий просит разрешить разногласия в части организатора торгов по продаже залогового имущества и в части сроков установления начальной цены на этапе публичного предложения путем внесения изменений в предложенное залоговым кредитором АО АКБ «Газбанк» положение о продаже имущества должника, являющего предметом указанного банка, а именно

- 1) изменить п. 3 положения о продаже имущества:

В редакции Залогового кредитора	В редакции финансового управляющего
АО «Российский аукционный дом»	Финансовый управляющий

- 2) Изменить п.п.1.3 пункта 20 положения о продаже:

В редакции Залогового кредитора	В редакции финансового управляющего
Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 37 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения».	Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 10 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения».

АО АКБ «ГАЗАНК» возражает против удовлетворения заявления по следующим основаниям:

1) В части организатора торгов. В силу и. 4 ст. 213.26 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Банком в положении в качестве организатора торгов предлагается специализированная организация АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430423). Наиболее эффективным способом достижения целей процедуры реализация имущества должника является проведение торгов профессиональным участником, обладающим необходимыми навыками, опытом, а также материально-техническими ресурсами. АО «РАД» имеет большой опыт работы по реализации заложенных активов, имеет в своей команде профессиональных сотрудников, и проводит торги на своей собственной высокотехнологичной площадке в сети Интернет - ЭТП РАД lot -online. АО «РАД» оказывает услуги организатора торгов, как профессиональный участник указанной деятельности, имеет широкий опыт реализации всех видов имущества юридических лиц (включая финансово-кредитные учреждения) и граждан. обладает необходимыми технологическими ресурсами, что позволит провести процедуру реализации имущества максимально эффективно. Одной из функций организатора торгов является - осуществление всех необходимых действий для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника, а также обеспечение возможности ознакомления с подлежащим продаже па торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов. АО «РАД» имеет филиал в г. Самара, в связи с чем, сотрудники «РАД» в силу своих профессиональных навыков и работы в месте нахождения самого объекта, подлежащего продаже па торгах, понимают сформированный в регионе рынок, смогут профессионально провести все необходимые действия по привлечению клиентов, а также помочь при осмотре покупателями имущественного комплекса. Проведение торгов специализированной организацией АО «РАД», которое имеет в своей команде профессиональных сотрудников, позволит большей части покупателей ознакомиться с условиями проведения торгов и своевременно подать заявки па участие в торгах, что в свою очередь увеличит вероятность реализации имущества должника по наиболее высокой цене, и приведет к достижению целей и задач процедуры реализации имущества должника, а также защите интересов кредиторов, которые вправе рассчитывать на максимальное погашение их требований за счет конкурсной массы должника.

2) по мнению АО АКБ «ГАЗАНК» в части установления сроков приема заявок на первом периоде торгов в форме публичного предложения следует установить следующие условия реализации на торгах в форме публичного предложения: При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной пены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Начальная цена продажи па первом периоде торгов посредством публичного предложения устанавливается сроком на 37 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения. Представленные условия реализации имущества должника посредством публичного предложения направлены па предоставление возможности большей части покупателей ознакомиться с условиями проведения торгов и своевременно подать заявки на участие в торгах, что в свою очередь увеличит вероятность реализации имущества должника по наиболее высокой цене, направлены на защиту интересов кредиторов, которые вправе рассчитывать па максимальное погашение их требований за счет конкурсной массы должника. При определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь ввиду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

Рассмотрев разногласия, возникшие между финансовым управляющим имуществом должника и АО АКБ «ГАЗАНК», суд первой инстанции приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с ч. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты, окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Положения ст. 110 Закона о банкротстве регламентируют порядок продажи имущества должника и не содержат положений о распределении денежных средств, полученных от продажи имущества должника.

Согласно п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» (Далее - Положение) в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 СК РФ).

Между финансовым управляющим имуществом должника, АО АКБ «ГАЗАНК» имеются разногласия по порядку реализации имущества должника.

Привлечение финансового управляющего в качестве организатора торгов позволит избежать дополнительных расходов по делу и, как следствие, погашению реестра требований кредиторов в большем объеме, а также, изменение срока на 10 календарных дней позволит избежать затягивания процедуры торгов.

Особенности реализации имущества гражданина установлены в статье 213.26 Закона о банкротстве.

Согласно Положению о порядке сроков, условиях и сроках реализации имущества должника в редакции финансового управляющего в качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий должника Александров И.О.

Принимая во внимание тот факт, что арбитражный управляющий Александров И.О. имеет большой опыт проведения процедур банкротства, в том числе опыт проведения торгов на ЭТП как организатор торгов, суд первой инстанции приходит к выводу о том, что является экономически не обоснованным привлечение в качестве организатора торгов ОАО «Российский аукционный дом», поскольку ОАО «Российский аукционный дом» осуществляет свою деятельность на возмездной основе, в то время как утверждение арбитражного управляющего в качестве организатора торгов не приводит к увеличению расходов.

Привлечение в качестве организатора торгов ОАО «Российский аукционный дом» повлечет дополнительные расходы на проведение реализации имущества должника, что не соответствует задачам и принципам процедуры реализации имущества гражданина, нарушая права должника, кредиторов, финансового управляющего.

Учитывая изложенные обстоятельства, правовых оснований для привлечения к участию в обособленном споре в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора акционерного общества «Российский аукционный дом», у суда первой инстанции не имеется.

Суд первой инстанции, принимая во внимание правовую позицию изложенную в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449 по делу № А53-34228/2016, а также с учётом установленных в рамках данного обособленного спора обстоятельств, полагает целесообразным утверждение в качестве организатора торгов финансового управляющего Александрова И.О.

В части организатора торгов залоговый кредитор подробно указывает, почему банк выбрал АО «Российский аукционный дом». Однако, перечисленными знаниями, умениями и навыками обладает любой организатор торгов, в том числе и финансовый управляющий Александров И.О. (все торги проведены и проводятся по настоящее время именно финансовым управляющим в рамках осуществления своих полномочий).

В части установления сроков приема заявок на первом периоде торгов в форме публичного предложения финансовый управляющий просит уменьшить срок с 37 дней до 10 дней, так как в силу специфики земельных участков (земли с/х назначения для ведения с/х деятельности) случайных покупателей здесь быть не может; все потенциальные заинтересованные уже с первого аукционного этапа будут следить за судьбой торгов, чтобы дожидаться торгов в форме публичного предложения и потому, такой промежуток 37 дней лишь затян timer торговую процедуру.

Уполномоченный орган полагает, что привлечение финансового управляющего в качестве организатора торгов позволит избежать дополнительных расходов по делу и, как следствие, погашению реестра требований кредиторов в большем объеме, а также, изменение срока на 10 календарных дней позволит избежать затягивания процедуры торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд разрешает разногласия, возникшие между финансовым управляющим имуществом должника и кредитором АО АКБ «Газбанк» по порядку продажи залогового имущества (залогодержатель АО АКБ «Газбанк»). Изменяет п. 3 Положения о продаже имущества с «АО «Российский аукционный дом» на «Финансовый управляющий». Изменяет п.п.1.3 пункта 20 Положения о продаже с «Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 37 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения» на «Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 10 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества Должника посредством публичного предложения».

Руководствуясь статьями 51, 156, 163, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 32, 60, 110, 111, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Отказать в удовлетворении ходатайства АО АКБ «Газбанк» о привлечении АО «Российский аукционный дом» в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований в рамках обособленного спора об утверждении порядка, сроков и условий реализации имущества индивидуального предпринимателя Вейса Андрея Эдгаровича.

Разрешить разногласия, возникшие между финансовым управляющим имуществом должника и кредитором АО АКБ «Газбанк» по порядку продажи залогового имущества (залогодержатель АО АКБ «Газбанк»).

Изменить п. 3 Положения о продаже имущества с «АО «Российский аукционный дом» на «Финансовый управляющий».

Изменить п.п.1.3 пункта 20 Положения о продаже с «Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 37 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения» на «Начальная цена продажи на первом периоде торгов посредством публичного предложения сроком на 10 календарных дней с даты публикации сообщения о продаже имущества Должника посредством публичного предложения».

Определение может быть обжаловано в месячный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

Е.С. Докучаева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 25.04.2024 8:44:31

Кому выдана Докучаева Евгения Сергеевна