



Арбитражный суд Хабаровского края
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Хабаровск
12 декабря 2024 года

дело № А73-18851-16/2022

Резолютивная часть судебного акта объявлена в судебном заседании 28.11.2024

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи А.В. Ефановой при ведении протокола секретарем судебного заседания П.Д. Гуцалюк рассмотрел в судебном заседании заявление финансового управляющего Политова Александра Сергеевича (вх. №э237066(16) от 12.12.2023) о разрешении разногласий в рамках дела о банкротстве индивидуального предпринимателя Исаева Сергея Ровшановича (далее - должник; дата и место рождения: 17.01.1989, г. Брянск, ИНН 270393242032, ОГРНИП 315270300008021, адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Культурная д.11, кв. 65),
в отсутствие лиц, участвующих в деле,

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 18.11.2022 по заявлению публичного акционерного общества «Сбербанк России» возбуждено производство по делу о банкротстве должника.

Определением от 18.04.2023 (резоллютивная часть 11.04.2023), с учетом определения от 20.04.2023 заявление должника о признании банкротом признано обоснованным, введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим суд утвердил Политова Александра Сергеевича, из Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Определением от 03.07.2023 в третью очередь реестра требований кредиторов должника включены требования акционерного общества «Дальневосточный банк» (далее - АО «Дальневосточный банк», ОГРН 1022500000786, ИНН 2540016961) в общем размере 1 950 851,81 руб., из которых: основной долг - 1 114 595,45 руб., проценты - 272 246,98 руб.; пени 564 009,38 руб. как обеспеченные залогом имущества должника.

Решением от 18.09.2023 должник признан банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Политов Александр Сергеевич (далее – финансовый управляющий).

Финансовый управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением (вх. № э237066 от 14.12.2023) о разрешении разногласий, возникших между ним и АО «Дальневосточный банк» по вопросу порядка реализации имущества должника ИП Исаева С.Р., обеспечивающего исполнение обязательств перед АО «Дальневосточный банк».

Определением от 19.12.2023 заявление принято к производству, назначено к рассмотрению в судебном заседании.

Определением от 04.06.2024 произведена процессуальная замена кредитора АО «Дальневосточный банк», чьи требования обеспечены залогом имущества должника, на правопреемника - индивидуального предпринимателя Тимофеева Василия Александровича (далее – ИП Тимофеев В.А.).

Определением от 06.06.2024 по обособленному спору назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости имущества должника, производство приостановлено до получения судом заключения эксперта.

23.07.2024 в арбитражный суд поступило заключение эксперта № 209/24 от 19.07.2024.

Определением от 30.07.2024 производство по обособленному спору возобновлено, назначено судебное заседание.

Финансовым управляющим заявлены возражения по выводам, сделанным экспертом в заключении № 209/24 от 19.07.2024 (вх. №187194 от 24.09.2024).

Судебное заседание по рассмотрению обособленного спора неоднократно откладывалось, в том числе, для представления дополнительных доказательств, для вызова эксперта в судебное заседание.

Явка эксперта в судебное заседание не обеспечена.

К судебному заседанию от ИП Тимофеева В.А. поступили письменные пояснения, в которых с учетом позиции финансового управляющего, выводов эксперта, кредитор просит суд утвердить начальную цену продажи имущества в размере 15 000 000 руб., в ходе продажи посредством публичного предложения – 13 500 000 руб., установить размер задатка – 20 % от начальной цены продажи, минимально допустимую цену продажи – 6 000 000 руб.

Возражений от участвующих в деле лиц не поступило.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о месте и времени судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание не обеспечили. Суд, руководствуясь статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), счел возможным рассмотреть заявление в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

В реестр требований кредиторов ИП Исаева С.Р. включено требование АО «Дальневосточный банк» в общем размере 1 950 851,81 руб. как обеспеченное залогом следующего имущества (далее – имущество, предмет залога):

- Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 379 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д. 26, кадастровый номер: 27:22:0011303:51;

- Здание бытового обслуживания, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, общая площадь. 337,4 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д. 26, кадастровый номер: 27:22:0011303:55;

- Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь, 54,6 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д. 26. кадастровый номер: 27:22:0011303:52;

- Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь, 200,3 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д. 26, кадастровый номер: 27:22:0011303:53;

- Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1. общая площадь. 49.8 кв.м.. адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д. 26, кадастровый номер: 27:22:0011303:54;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание: занимаемый объектами муниципальной собственности-нежилыми зданиями магазина №98 лит А, склад инв. №1471 Литер Б, склад Литер В. склад Литер Д. склад Литер З, общая площадь 2 575 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д. 26, кадастровый номер: 27:22:0011303:13.

Залоговым кредитором разработано положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, являющегося предметом залога, согласно которому имущество реализуется единым лотом, начальная цена продажи определена равной 6 960 000,00 руб.; начальная цена реализации посредством публичного предложения - 6 264 000,00 руб. Предлагается продажу посредством публичного предложения производить путем поэтапного снижения цены на 450 000 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей от цены, установленной на предшествующем этапе, срок одного этапа - 3 (три) рабочих дня.

Минимально допустимая цена продажи (цена отсечения) – 2 664 000,00 руб.

Не согласившись с предложенными АО «Дальневосточный банк» условиями реализации имущества должника, финансовый управляющий обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий, в котором просил суд установить начальную цену продажи на первых торгах лота № 1 в размере 20 475 756,25 руб.; установить начальную цену продажи на повторных торгах лота № 1 в размере 18 428 180,63 руб.; определить порядок проведения торгов путем публичного предложения путем поэтапного снижения каждые 5 (календарных) дня на 450 000,00 руб., до достижения минимальной цены (цена отсечения) в размере 9 878 180,63 руб.

В ходе рассмотрения спора по существу по ходатайству ИП Тимофеева В.А. назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости имущества.

Согласно заключению эксперта № 209/24 от 19.07.2024 общая рыночная стоимость предмета залога составляет 5 066 000 руб., в том числе 1 317 000 руб. – стоимость земельного участка, 3 749 000 руб. – стоимость улучшений (зданий).

Ознакомившись с заключением эксперта, финансовый управляющий выразил несогласие с применением понижающих коэффициентов: скидки к ценам предложений, снижение на водоснабжение и электричество, фактическое состояние; в обоснование приложены договоры на водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, контррасчет (вх.№187194 от 24.09.2024).

По расчету финансового управляющего, рыночная стоимость без учета необоснованно примененных коэффициентов составила бы 22 866 197 руб., что сопоставимо с ценой предложения финансового управляющего, указанного в заявлении.

ИП Тимофеевым В.А. рыночная стоимость имущества рассчитана на основании анализа рынка предложений аналогичных объектов недвижимости в г.Комсомольске-на-Амуре (11 аналогов), средняя стоимость определена равной 19 563 545 руб. К расчету средней стоимости заявителем применен понижающий коэффициент в размере 0,23 (23%), который включает корректировки по месту нахождения объектов и их значимости (13%), а также скидку на возможный торг в размере 10%. С учетом примененных коэффициентов и округления ИП Тимофеев В.А. предложил установить начальную цену продажи в размере 15 000 000 руб. В ходе продажи посредством публичного предложения – 13 500 000 руб., установить размер задатка – 20 % от начальной цены продажи, минимально допустимую цену продажи – 6 000 000 руб.

В ходе судебного заседания 19.11.2024 представителем финансового управляющего не заявлено возражений относительно предложения ИП Тимофеева В.А.

Рассматривая заявленные требования по существу как разногласия в порядке статьи 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), суд руководствовался следующим.

Из положений части 1 статьи 223 АПК РФ и статьи 32 Закона о банкротстве следует, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

На основании пункта 1 статьи 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 данной статьи.

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

Особенности реализации предмета залога в деле о банкротстве физического лица регламентированы пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве, в соответствии с которым 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.

В данном случае спорными являются вопросы определения начальной цены продажи имущества, размера задатка, периода снижения цены в ходе продажи посредством публичного предложения, минимальной цены продажи имущества.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, приводимые сторонами доводы и возражения, установив, что начальная стоимость имущества, откорректированная залоговым кредитором, значительно выше первоначальной, и той, что определена экспертом (без учета фактического состояния и наличия водоснабжения, водоотведения и электричества), при этом она соотносима со стоимостью аналогичных объектов и не отличается кратно от начальной цены, предложенной финансовым управляющим, в отсутствие возражений участвующих в деле лиц, суд полагает возможным установить начальную цену продажи залогового имущества равной 15 000 000 руб. на первых торгах и 13 500 000 руб. на этапе реализации посредством публичного предложения.

Судом подчеркивается, что реальная рыночная стоимость имущества может быть определена исключительно по результатам торгов по его продаже, поскольку формируется путем использования рыночных механизмов спроса и предложения. В этом случае конкурентная процедура, предусматривающая как повышение цены в ходе первых торгов, так и ее снижение при повторных торгах и при продаже посредством публичного предложения, позволит установить объективную стоимость продаваемого имущества.

Суд соглашается с позицией кредитора, уточненной с учетом возражений финансового управляющего, в части установления минимальной цены продажи имущества (цена отсечения) – 6 000 000 руб. и размера задатка – 20 процентов от начальной цены продажи имущества, а также периода снижения цены в ходе продажи посредством публичного предложения – 5 календарных дней. Данные условия представляются наиболее отвечающими целям и задачам процедуры реализации имущества, а также способствуют продаже имущества по более высокой цене и, как следствие, при распределении выручки по правилам статьи 213.27 Закона о банкротстве повышают вероятность не только на погашение обязательств залогового кредитора, но и на большее удовлетворение требований иных кредиторов.

В остальном представленное Положение соответствует требованиям Закона о банкротстве, и в отсутствие возражений лиц, участвующих в деле, подлежит утверждению судом.

Ввиду неявки эксперта Серган Т.В. по вызову суда определением от 24.09.2024, а также в связи с неявкой иных участников спора в судебное заседание 28.11.2024, при наличии возражений относительно выводов, сделанных в заключении № 209/24 от 19.07.2024, суд пришел к выводу о невозможности разрешения вопроса о выплате вознаграждения эксперту, в связи с чем данный вопрос подлежит рассмотрению в отдельном судебном заседании применительно к положениям статьи 178 АПК РФ, с учетом мнения участвующих в деле лиц.

Руководствуясь статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 104, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Разрешить разногласия, возникшие между финансовым управляющим Политовым Александром Сергеевичем и акционерным обществом «Дальневосточный банк» (правопреемник – индивидуальный предприниматель Тимофеев Василий Александрович), по вопросу о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Установить следующие условия продажи имущества индивидуального предпринимателя Исаева Сергея Ровшановича - Лот 1 №: Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 379 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:51; здание бытового обслуживания, назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общая площадь 337,4 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, у; Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:55; склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:52; склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 200,3 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:53; склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 49, кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:54; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание; занимаемый объектами муниципальной собственности нежилыми зданиями магазина №98 Литер А, склада инв. №1471 Литер Б, склада Литер В, склада Литер Д, склада Литер 3, общая площадь 2575 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, ул. Metallургов, 26, кадастровый номер: 27:22:0011303:13;

- начальная цена продажи имущества - 15 000 000 руб.;
- размер задатка – 20 процентов от начальной цены продажи имущества;
- начальная цена продажи имущества на этапе реализации посредством публичного предложения – 13 500 000 руб.;
- период снижения цены в ходе продажи посредством публичного предложения – 5 календарных дней;
- минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) – 6 000 000 руб.

В оставшейся части - утвердить в редакции, предложенной акционерным обществом «Дальневосточный банк», Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества индивидуального предпринимателя Исаева Сергея Ровшановича - Лот 1 №: Магазин, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 379 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:51; здание бытового обслуживания, назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общая площадь 337,4 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, у; Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:55; склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:52; склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 200,3 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:53; склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 49, кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Metallургов, д.26, кадастровый номер: 27:22:0011303:54; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание; занимаемый объектами муниципальной собственности нежилыми зданиями магазина №98 Литер А, склада инв. №1471 Литер Б, склада Литер В, склада Литер Д, склада Литер 3, общая площадь 2575 кв.м., адрес объекта: Хабаровский край, ул. Metallургов, 26, кадастровый номер: 27:22:0011303:13.

Определение может быть обжаловано в течение месяца со дня его вынесения в Шестой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

А.В. Ефанова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 08.08.2024 21:44:34

Кому выдана Ефанова Анастасия Владимировна