

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тульской области от 24.09.2024 по делу № А68-11940/2022 Шкулев Юрий Иванович (12.04.1961г.р., место рожд: с. Дедилово Киреевского р-на Тульской обл., адрес рег: Тульская обл, Новомосковский р-н, Новомосковск г, Советской Армии ул, 3- 1, СНИЛС13291099454, ИНН 711600300885) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кайзер Оксана Викторовна (ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег.номер 22340) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 2).

Финансовый управляющий, руководствуясь ст. 61.2 и ст. 213.32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с целью верификации цены сделки самостоятельно произвел оценку нижеследующего имущества, с которым была совершена сделка.

Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
Здание и сооружения с занимаемым земельным участком: площадь здания: 33,0 кв.м, кадастровый номер здания: 71:29:010107:1626, назначение здания: нежилое, площадь сооружения: 5836,0 кв.м, кадастровый номер сооружения: 71:29:010107:1622, назначение сооружения: нежилое (выставочная площадка №1), площадь сооружения: 1105,0 кв.м, кадастровый номер сооружения: 71:29:010107:1625, назначение сооружения: нежилое (выставочная площадка №4), площадь участка: 8150 кв.м, кадастровый номер участка: 71:29:010107:1710, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для промышленного строительства, адрес: Тульская область, Новомосковский район, г. Новомосковск, ул. Аварийная, д. 12, доля в праве: 100. Дата оценки: 17.03.2025г.	13 824 500,00

Оценка стоимости имущества произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет на дату совершения сделки (информация, использованная при оценке, представлена в приложениях).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Шкулева Юрия Ивановича

Кайзер Оксана Викторовна

Копии предоставленных документов

КОПИЯ 194

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

1 декабря 2021 г.

г. Новомосковск Тульская область

Новомосковский городской суд Тульской области в составе:
председательствующего Черниковой Н.Е.,
при секретаре Ругиной В.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-1680/2021 по
иску Карповой Наталии Викторовны к Шкулеву Юрию Ивановичу об обращении
взыскания на заложенное имущество,

установил:

Карпова Н.В. обратилась в суд с иском к Шкулеву Ю.И. об обращении
взыскания на заложенное имущество, обосновав свои требования тем, что на
основании решения суда от 25.07.2019 со Шкулева Ю.И. в пользу Карповой Н.В.
взыскана задолженность по договору займа в размере 8500000,00 руб., расходы
по уплате госпошлины в размере 50700,00 руб. 14.02.2017 в целях обеспечения
надлежащего исполнения залогодателем своих обязательств по договору займа
от 14.02.2017 между сторонами заключен договор залога недвижимого
имущества земельного участка с КН 71:29:010107:1710 площадью 8150 кв.м,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для
промышленного строительства, расположенный по адресу: Тульская область,
Новомосковский район, город Новомосковск; нежилое отдельно стоящее здание-
проходная (лит.Б) с КН 71:29:010107:1626 площадью 33,0 кв.м, сооружение -
выставочная площадка №4 с КН 71:29:010107:1625 площадью 1105,0 кв.м,
сооружение - выставочная площадка №1 с КН 71:29:010107:1622 площадью
5836 кв.м, расположенные по адресу: Тульская область, Новомосковский район,
г.Новомосковск, ул. Аварийная, д. 12. Решение суда о взыскании задолженности
по договору займа до настоящего времени ответчиком не исполнено. Просит
суд с учетом уточнений обратиться взыскание на заложенное имущество,
принадлежащее Шкулеву Ю.И. предоставленное в залог по договору залога от
14.02.2017, а именно:

-земельный участок с кадастровым номером 71:29:010107:1710 площадью 8150
кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:
для промышленного строительства, расположенный по адресу: Тульская
область, Новомосковский район, город Новомосковск, установив начальную
продажную цены имущества в размере 8219000,00 руб., определив способ
реализации путем продажи с публичных торгов,

-нежилое отдельно стоящее здание- проходная (лит.Б) с кадастровым номером
71:29:010107:1626 площадью 33,0 кв.м, расположенное по адресу: Тульская
область, Новомосковский район, город Новомосковск, улица Аварийная, дом 12,
установив начальную продажную цены имущества в размере 4100,00 руб.,
определив способ реализации путем продажи с публичных торгов,

-сооружение - выставочная площадка №4 с кадастровым номером
71:29:010107:1625 площадью 1105,0 кв.м, расположенное по адресу: Тульская
область, Новомосковский район, город Новомосковск, улица Аварийная, дом

12, установив начальную продажную цены имущества в размере 189900,00 руб., определив способ реализации путем продажи с публичных торгов, ~~сооружение~~ - выставочная площадка №1 с кадастровым номером 71:29:010107:1622 площадью 5836 кв.м, расположенное по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск, улица Аварийная, дом 12, установив начальную продажную цены имущества в размере 36000,00 руб., определив способ реализации путем продажи с публичных торгов.

К участию по делу в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области.

В судебное заседание истец Карпова Н.В. не явилась, извещена надлежащим образом, доверила представлять свои интересы своему представителю.

Представитель истца по доверенности Орехова Е.А. в судебное заседание не явилась, представила заявление о рассмотрении дела без своего участия, заявленные требования поддерживает в полном объеме.

Ответчик Шкулев Ю.В. в судебное заседание не явился, заявленные требования признал в полном объеме, представил заявление о признании иска и рассмотрении дела без своего участия.

Представитель третьего лица УФНС России по Тульской области по доверенности Абакумова Р.Б. в судебное заседание не явилась, возражала против заявленных требований, в связи с тем, что 15.12.2017 после проведенной проверки в отношении ответчика Шкулева Ю.В. на его имущество были наложены обеспечительные меры. Обеспечительные меры не могут быть сняты до исполнения Шкулевым Ю.И. своих обязательств об уплате денежных средств в бюджет.

Суд, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В силу п.1 ст.278 ГК РФ изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника проводится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

Согласно ч.3 ст.68 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон №229-ФЗ) мерами принудительного исполнения являются, в том числе, обращение взыскания на имущество должника.

В соответствии с ч.1 ст.69 Закона №229-ФЗ обращение взыскания на имущество должника включает изъятие имущества и (или) его реализацию, осуществляемую должником самостоятельно, или принудительную реализацию либо передачу взыскателю.

На основании ч.1 ст.79 Закона №229-ФЗ взыскание не может быть обращено на принадлежащее должнику-гражданину на праве собственности имущество, перечень которого установлен ГПК РФ.

В силу ч.1 ст.446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено в частности на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности:

-жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за

исключением указанного в этом абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание;

-земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в абзаце втором той же части, за исключением указанного в этом абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

В п.58 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 №50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» разъяснено, что согласно статье 278 ГК РФ обращение взыскания на земельные участки в рамках исполнительного производства допускается только на основании решения суда; такие дела рассматриваются в порядке искового производства с соблюдением правил исключительной подсудности; правом заявить в суд требование об обращении взыскания на земельный участок обладают лица, заинтересованные в применении данной меры принудительного исполнения, то есть взыскатель и судебный пристав-исполнитель; с учетом норм статьи 43 ГПК РФ и статьи 51 АПК РФ к участию в деле следует также привлекать лиц, права и обязанности которых могут быть затронуты принятым судом решением (например, собственника строения, находящегося на земельном участке, принадлежащем должнику); после принятия решения суда об обращении взыскания на земельный участок оценка земельного участка осуществляется судебным приставом-исполнителем по правилам статьи 85 Закона об исполнительном производстве.

В соответствии со ст.87 Закона №229-ФЗ принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (пункт 1); реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона (пункт 3).

Таким образом, в силу указанных норм в рамках исполнительного производства обращение взыскания лишь на земельный участок осуществляется на основании решения суда, обращение взыскания на иное имущество осуществляется без решения суда в порядке, установленном Федеральным законом «Об исполнительном производстве».

Из материалов дела следует, что между Карповой Н.В. и Шкулевым Ю.И. 14.02.2017 заключен договор займа на сумму 8500000,00 руб. на срок до 14.02.2019.

Вступившим в законную силу решением Новомосковского городского суда Тульской области от 25.07.2019 исковые требования Карповой Н.В. к Шкулеву Ю.И. о взыскании задолженности по договору займа от 14.02.2017 удовлетворены. Суд решил: взыскать со Шкулева Ю.И. в пользу Карповой Н.В. задолженность по договору займа в размере 8500000,00 руб., расходы по уплате госпошлины – 50700,00 руб.

Решение суда до настоящего времени не исполнено.

Согласно сведениям ОСП г.Новомосковска и Новомосковского района УФССП России по Тульской области отсутствует на исполнение исполнительное производство о взыскании задолженности со Шкулева Ю.И. в пользу Карповой Н.В.

В силу ст.24 ГК РФ гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

Из материалов дела следует, что 14.02.2017 между Карповой Н.В. и Шкулевым Ю.И. заключен договор залога недвижимого имущества, согласно которому в целях обеспечения надлежащего исполнения договора займа от 14.02.2017, заключенного между сторонами, Шкулев Ю.И. передает в залог Карповой Н.В. следующее имущество:

- земельный участок с кадастровым номером 71:29:010107:1710 площадью 8150 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск,
- нежилое отдельно стоящее здание- проходная (лит.Б) с кадастровым номером 71:29:010107:1626 площадью 33,0 кв.м, расположенное по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск, ул.Аварийная, д. 12,
- сооружение - выставочная площадка №4 с кадастровым номером 71:29:010107:1625 площадью 1105,0кв.м, расположенное по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск, ул. Аварийная, д. 12,
- сооружение - выставочная площадка №1 с кадастровым номером 71:29:010107:1622 площадью 5836 кв.м, расположенное по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск, ул. Аварийная, д. 12.

Сторонами оценено данное имущество в размере 8500000,00 руб. (п.2 Договора залога).

В силу п.5 Договора залога стороны определили, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения залогодателем по возврату займа залогодержатель удовлетворяет свои требования в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения за счет заложенного имущества путем его реализации в установленном порядке.

Договор залога зарегистрирован в Управлении Росреестра по Тульской области 20.02.2017.

Согласно выпискам из ЕГРН на спорное имущество собственником указанного имущества является Шкулев Ю.И., лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объектов, - Карпова Н.В., основание - договор залога недвижимого имущества от 14.02.2017.

Стоимость заложенного имущества, установленная сторонами в Договоре залога, подтверждается представленным истцом отчетом №1967-21 об оценке рыночной стоимости имущества, которая составляет 8449000,00 руб., а именно: земельный участок с кадастровым номером 71:29:010107:1710 площадью 8150 кв.м - 8219000,00 руб., нежилого отдельно стоящего здания- проходная (лит.Б) с кадастровым номером 71:29:010107:1626 площадью 33,0 кв.м - 4100,00 руб.; сооружения - выставочная площадка №1 с кадастровым номером 71:29:010107:1622 площадью 5836 кв.м - 189900,00 руб., сооружения - выставочная площадка №4 с кадастровым номером 71:29:010107:1625 площадью 1105,0 кв.м - 36000,00 руб., которая не оспаривается ответчиком, следовательно, исходя из положений п.4 ч.2 ст.54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», начальная продажная цена имущества на публичных торгах определена на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, и принимается судом за основу.

Как усматривается из материалов дела, в отношении Шкулева Ю.И. возбуждено исполнительное производство №88815/19/71016-ИП от 02.12.2019 о взыскании в пользу Межрайонной ИФНС России №13 по Тульской области задолженности по налогу и пени в размере 15232126,03 руб., возбужденное на основании исполнительного документа, выданного МИФНС России №13 по Тульской области от 17.11.2019.

Из выписки из ЕГРН на спорное имущество усматривается, что на основании решения о принятии обеспечительных мер от 15.12.2017 №22 МИФНС России №9 по Тульской области приняты обеспечительные меры в виде запрещения сделок с имуществом, запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа.

Таким образом, истцом представлены допустимые и достоверные доказательства в обосновании своих требований об обращении взыскания на заложенное имущество, залог которого произведен в целях обеспечения надлежащего исполнения договора займа от 14.02.2017.

Доводы представителя третьего лица УФНС России по Тульской области о том, что на момент заключения договора залога с Карповой Н.В., Шкулев Ю.И. располагал информацией о результатах рассмотрения материалов выездной проверки налогового органа и суммы начисленных ему налога и пеней, в связи с чем, иск Карповой Н.В. не подлежит удовлетворению, суд находит несостоятельными, поскольку ограничений в распоряжении своим имуществом Шкулев Ю.И. на момент заключения договора займа и договора залога не имел. Сделки не оспорены, договор залога является действительным.

На основании ст.334 ГК РФ, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Согласно ст.348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Исходя из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, закрепленного в ст.1 ЗК РФ, принимая положения сст.35 ЗК РФ, ст.446 ГК РФ, суд приходит к выводу об обращении взыскания на спорный земельный участок и нежилое помещение, сооружения, находящиеся на нем.

Доводы представителя третьего лица УФНС России по Тульской области о том, что при удовлетворении требований истца будет нарушен баланс частных и публичных интересов, так как не будет соблюдена очередность списания денежных средств со счета должника, суд находит несостоятельными, поскольку порядок обращения взыскания на имущество должника и очередность удовлетворения требований в рамках исполнительного производства установлен Федеральным законом «Об исполнительном производстве».

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что требования истца законны, обоснованны и подлежат удовлетворению.

Дополнительным основанием к удовлетворению исковых требований является признание иска ответчиком, что подтверждается его письменным заявлением.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Карповой Наталии Викторовны к Шкулеву Юрию Ивановичу об обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворить.

Обратить взыскание на заложенное имущество, принадлежащее Шкулеву Юрию Ивановичу, предоставленное в залог по договору залога от 14.02.2017, а именно:

-земельный участок с кадастровым номером 71:29:010107:1710 площадью 8150 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск, установив начальную продажную цены имущества в размере 8219000,00 руб., определив способ реализации путем продажи с публичных торгов,

-нежилое отдельно стоящее здание- проходная (лит.Б) с кадастровым номером 71:29:010107:1626 площадью 33,0 кв.м, расположенное по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск, улица Аварийная, дом 12, установив начальную продажную цены имущества в размере 4100,00 руб., определив способ реализации путем продажи с публичных торгов,

-сооружение - выставочная площадка №4 с кадастровым номером 71:29:010107:1625 площадью 1105,0 кв.м, расположенное по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск, улица Аварийная, дом 12, установив начальную продажную цены имущества в размере 189900,00 руб., определив способ реализации путем продажи с публичных торгов,

-сооружение - выставочная площадка №1 с кадастровым номером 71:29:010107:1622 площадью 5836 кв.м, расположенное по адресу: Тульская область, Новомосковский район, город Новомосковск, улица Аварийная, дом 12, установив начальную продажную цены имущества в размере 36000,00 руб., определив способ реализации путем продажи с публичных торгов.

Определить сумму, подлежащую выплате Карповой Наталии Викторовне из стоимости заложенного имущества, в размере 8551000,00 руб.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Новомосковский городской суд Тульской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 8 декабря 2021 г.

Председательствующий



об обращении взыскания на спорный земельный участок и нежилое помещение, сооружения, находящиеся на нем.

Кроме того, судебная коллегия обращает внимание, что силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Вступившим в законную силу решением Новомосковского городского суда Тульской области от 25.07.2019 со Шкулева Ю.И. в пользу Карповой Н.В. взыскана задолженность по договору займа в размере 8500000,00 рублей, расходы по уплате госпошлины - 50700,00 рублей.

Доводы представителя третьего лица УФНС России по Тульской области о том, что при удовлетворении требований истца будет нарушен баланс частных и публичных интересов, так как не будет соблюдена очередность списания денежных средств со счета должника, не могут при изложенных обстоятельствах повлечь отмену обжалуемого решения, так как порядок обращения взыскания на имущество должника и очередность удовлетворения требований в рамках исполнительного производства установлены Федеральным законом «Об исполнительном производстве».

Таким образом, вышеуказанные доводы апелляционной жалобы не могут быть приняты во внимание ввиду того, что основополагающим в данном случае является то, что обязательства ответчика перед истцом по выплате задолженности по договору займа до настоящего времени не исполнены, в связи с чем суд первой инстанции пришел к правильному выводу об обращении взыскания на предметы залога.

Иные доводы апелляционной жалобы по существу направлены на иную оценку установленных судом обстоятельств, не содержат фактов, которые могли бы повлиять на правильность сделанных судом выводов, в связи с чем основанием для отмены решения в апелляционном порядке не являются.

Материальный закон судом первой инстанции применен верно, нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену решения в апелляционном порядке, не допущено, а потому решение районного суда подлежит оставлению без изменения, а апелляционная жалоба Управления Федеральной налоговой службы по Тульской области – без удовлетворения.

Руководствуясь ст.328 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Новомосковского городского суда Тульской области от 1 декабря 2021 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу Управления Федеральной налоговой службы по Тульской области - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



Фотографии

