



Арбитражный суд Республики Алтай

649000, г. Горно-Алтайск, ул. Ленкина, 4. Тел. (388-22) 4-77-10 (факс)

<http://www.my.arbitr.ru/>

<http://www.altai.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о разрешении разногласий

город Горно-Алтайск

Дело № А02-339/2017

24 мая 2019 года

Арбитражный суд Республики Алтай в составе судьи Соколовой А. Н., при ведении протокола секретарем судебного заседания Цеб Е.В., рассмотрев в рамках дела о банкротстве гражданки Сакладовой Аяны Сюнеровны (649002, г. Горно-Алтайск, ул. Хирургическая, д. 45/1) заявление финансового управляющего Ноздеркина Н.В. об утверждении положения о порядке, условиях и сроках продажи заложенного имущества должника и заявление конкурсного кредитора Бабиной Олеси Сергеевны о разрешении разногласий и утверждении начальной продажной цены заложенного имущества должника,

лица, участвующие в деле о банкротстве, не явились, уведомлены,

установил:

решением Арбитражного суда Республики Алтай от 26.04.2017 гражданка Сакладова Аяна Сюнеровна (далее – Сакладова А.С.) признана несостоятельной (банкротом) в отношении нее введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим должника утвержден Ноздеркин Н.В.

Определением от 17.08.2017 признано обоснованными и включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника требование публичного акционерного общества Банк Зенит в лице филиала «Банковский центр «Сибирь ПАО Банк Зенит» операционный офис «Горно-Алтайский» (далее - ПАО «Банк Зенит») в общей сумме 4 114 637 руб. 09 коп., как обеспеченных залогом имущества должника – земельным участком с расположенным на нем жилым домом по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, 1 по договору приобретения недвижимого имущества за счет кредитных средств от 26.03.2008.

Определением от 04.09.2017 признано обоснованными и включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника требование «ГПБ Ритейл Сервис»

(акционерное общество) в размере 586 459 руб. 33 коп., в том числе в размере 558 412 руб. 63 коп. как обеспеченное залогом имущества - земельный участок с

15.12.2017 финансовый управляющий обратился в суд с заявлением об утверждении положения о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника:- земельного участка общей площадью 973 кв.м., расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, д. 14, кадастровый (или условный) номер: 04:11:020262:0018;

- земельного участка общей площадью 649 кв.м., расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, /1, кадастровый (или условный) номер: 04:11:020231:0014;

- жилого дома общей площадью 57,5 кв.м., расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, д. 14, кадастровый (или условный) номер: 04:01:11:84:401:001:010702930;

- жилого дома общей площадью 131,1 кв.м., расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 04-02-01/001/2011-529.

Начальная продажная цена имущества по адресу г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, 1 (жилой дом и земельный участок, в залоге у Банка «Зенит») определена в 2 800 000 руб., имущества по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, 14 (жилой дом и земельный участок, в залоге у «ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество) - 2 100 000 руб.

В заявлении указано, что данное имущество должника обеспечивает требования залоговых кредиторов «ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество) и ПАО «Банк Зенит»). Однако залоговые кредиторы свои предложения по продаже, сроках, условиях и начальной цене заложенного имущества, не представили. В связи с чем, финансовый управляющий принял решение об оценке данного имущества, разработал свое Положение о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника.

Определением от 05.02.2018 суд привлек к участию в обособленном споре в качестве заинтересованного лица супруга Сакладовой А.С. - Сакладова А.А.

От банка поступили письменные мнения, где указано на отсутствие у финансового управляющего права на обращение в суд с настоящим заявлением. Считает, что пункты 1.8.1-1.8.3 Положения о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника не соответствуют статье 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Начальная цена заложенного имущества по мнению Банка должна составлять 2 950 000 руб.

От Сакладовой А.С. поступили возражения относительно начальной продажной цены имущества. Считает, что финансовым управляющим неверно определена стоимость залогового имущества, не приложен отчет об оценке, отсутствует информация о сравнительных аналогах. По сведениям оценщика общества с ограниченной ответственностью «Аспект» средняя стоимость жилого дома и земельного участка по адресу г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, 1 составляет 1 800 000 руб., по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, 14- 1 200 000 руб. жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д. 1 приобретены Сакладовым А.А. и Сакладовой А.С. в период брака и являются их совместным имуществом, просит пункт 1.8.1 Положения о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника изложить в следующей редакции: «В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов – жилого дома и земельного участка, расположенного по адресу Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д. 1, соответствующая 1/2 доли гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (Сакладову Александру Анатольевичу)». Пункты 1.8.2, 1.8.3 Положения исключить.

ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество) представило письменное мнение, где указало на согласие с предложенным финансовым управляющим Положением о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества должника. Просил провести судебное заседание в отсутствие его представителя.

В судебных заседаниях представитель Банка возражал, ссылаясь на отсутствие у финансового управляющего права на обращение в суд с данным заявлением. Пояснил, что начальная продажная цена залогового имущества определена Банком на основании анализа решения финансового управляющего о проведении самостоятельной оценки и данных сайта Авито. Возражал против удовлетворения ходатайства должника о назначении экспертизы.

Суд определил: отклонить ходатайство должника о проведении экспертизы по определению рыночной стоимости спорного недвижимого имущества ввиду отсутствия в настоящий момент правовых оснований

В суд поступили письменные пояснения от финансового управляющего, в которых указано, что оценка недвижимого имущества, предлагаемого к продаже, производилась им самостоятельно без привлечения независимой оценочной организации. Полагает, что статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации и статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» регулируют разные моменты в вопросе реализации имущества. В

положение, предложенное финансовым управляющим к утверждению, не включен пункт о распределении денежных средств между супругами в размере, соответствующему доли супруга, поскольку из приложенных к ходатайству об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества решений судов общей юрисдикции, из которых следует наличие общих обязательств у Сакладова А.А. и Сакладовой А.С.

23.04.2018 конкурсный кредитор Бабина Олеся Сергеевна обратилась в суд с заявлением о разрешении разногласий с финансовым управляющим Ноздеркиным Н.В. и утверждении начальной продажной цены заложенного имущества должника – жилого дома и земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д. 1, в размере 1 699 200 руб. (пункт 2.2 Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника).

Определением от 15.05.2018 суд объединил в одно производство для совместного рассмотрения в рамках дела №А02-339/2017 о несостоятельности (банкротстве) гражданки Сакладовой А.С. заявление финансового управляющего Ноздеркина Н.В. об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи заложенного имущества должника и заявление Бабиной О.С. о разрешении разногласий по вопросу утверждения начальной продажной цены заложенного имущества должника – жилого дома и земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д. 1.

03.08.2018 от ПАО «Банк Зенит» поступило мотивированное мнение, где указано, что имущество должника подлежит реализации исключительно в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), в силу императивного характера положения части 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве, ссылка финансового управляющего на приоритетное применение положений статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не обоснована, поскольку в делах о банкротстве применяются специальные нормы права. Применение статьи 250 ГК РФ не обосновано и нарушает законные права и интересы банка, кроме того, влияет на сроки реализации заложенного имущества. Положение, предложенное в редакции финансового управляющего, не является в полной степени определенным и конкретным.

09.08.2018 поступило ходатайство финансового управляющего Ноздеркина Н.В. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника с учетом изменений, где просит изложить пункт 2.1 положения в новой

редакции. Просит установить начальную продажную цену жилого дома, общей площадью 57,5 кв.м. и земельного участка общей площадью 973 кв.м. расположенных по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, д. 14, находящихся в залоге у «ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество), в размере 1 237 600 руб. Приложен отчет об оценке.

От Сакладова А.А. поступило заявление о включении в условия о порядке распределения денежных средств, вырученных от реализации общего имущества супругов. Указано, что в отношении него введена процедура реструктуризации долгов гражданина. Просит дополнить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника находящегося в залоге пунктом 1.8.4: «20% (двадцать процентов) денежных средств, вырученных от реализации недвижимого имущества Сакладовой А.С., Сакладова А.А. перечисляется на счет Сакладова А.А. в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты ее поступления на специальный счет должника, открытый арбитражным управляющим в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

От Сакладовой А.С. поступило ходатайство об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника с учетом изменений (далее- Положение), в котором Сакладова А.С. указывает на то, чтобы изложить приложение № 1 к Положению в редакции: Имущество должника, подлежащее продаже. Продаже подлежит следующее имущество:

- жилой дом, площадь 57,5 кв.м., кадастровый номер: 04:11:020262:80, с надворными постройками (баня, гараж, аил, деревянное хозяйственное помещение); земельный участок, кадастровый номер 04:01:020262:18, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения и обслуживания жилого дома, площадь 973 кв.м., расположенные по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, д. 14. (начальная цена продажи- 1237600 руб.);

- жилой дом, площадью 131,1 кв.м., кадастровый номер: 04:11:020226:54, с надворными постройками (гараж, кирпичное помещение, деревянное хозяйственное помещение); земельный участок, кадастровый номер 04:11:020231:14, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства жилого дома, площадь 649 кв.м., расположенные по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, Д. 1. (начальная цена продажи- 2800000 руб.).

08.04.2017 от Сакладова А.А. в суд поступило уточнение к ранее представленному отзыву на заявление об утверждении Положения о продаже имущества должника, в котором просил дополнить пунктом 1.8.4. «50% (пятьдесят

процентов) денежных средств, вырученных от реализации недвижимого имущества Сакладовой А.С., Сакладова А.А. перечисляется на счет Сакладова А.А. в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты ее поступления на специальный счет должника, открытый арбитражным управляющим в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

К настоящему судебному заседанию, 09.04.2019, от финансового управляющего поступило уточненное ходатайство об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника, где финансовый управляющий указал, что им произведена оценка имущества должника с учетом выявленных надворных построек, расположенных на территории земельных участков по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д.1, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, д.14. 09.04.2019 от финансового управляющего поступило ходатайство об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника с учетом выявленных надворных построек, расположенных на территории земельных участков по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д.1, и ул. Дорожная, д.14. Финансовый управляющий провел оценку имущества. Начальная продажная цена земельного участка с расположенными на нем надворными постройками, общей площадью 973 кв.м., расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, д. 14, кадастровый (или условный) номер: 04:11:020262:0018 и жилого дома общей площадью 57,5 кв.м., расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, д. 14, кадастровый (или условный) номер: 04:01:11:84:401:001:010702930 установлена в 1 337 600 руб.;

- земельного участка с расположенными на нем надворными постройками общей площадью 649 кв.м., расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, /1, кадастровый (или условный) номер: 04:11:020231:0014 и жилого дома общей площадью 131,1 кв.м., расположенного по адресу; Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д. 1, кадастровый (или условный) номер: 04-02-01/001/2011-529 установлена в 2 900 000 руб..

25.04.2019 в суд от ПАО «Банк Зенит» поступил отзыв на заявление об утверждении Положения о порядке и сроках реализации имущества должника, в котором кредитор просит суд отказать Сакладову А.А. и финансовому управляющему в заявлениях о внесении дополнений в Положение о порядке и сроках реализации имущества должника, утвердить Положение о порядках и сроках реализации имущества должника в редакции кредитора.

25.04.2019 ПАО «Банк Зенит» представил новое Положение о порядках и сроках реализации имущества должника, где начальная цена продажи заложенного имущества жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, д. 1 указана- 2 708 000 руб. кроме того, указано, что дальнейшая продажа имущества в форме публичного предложения должна проходить с 5-ти шаговым интервальным графиком последовательного снижения цены продажи имущества на 5% от каждой предыдущей стоимости с еженедельной периодичностью, в случае признания повторных торгов не состоявшимися. Указано, что пункты 18.8.1-1.8.3 положения в редакции финансового управляющего, противоречат положениям пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве. Приложен текст нового положения о порядке продажи имущества с иными условиями, чем были предложены ранее.

От Ноздеркина Н.В. поступили письменные пояснения, где указано, что он не возражает против утверждения представленного Банком Положения в его редакции при соблюдении следующих условий, имущество продается одним лотом по цене 2 900 000 руб. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализации имущества на торгах подлежат первостепенному гашению за счет средств, поступивших от реализации предмета залога. После гашения расходов на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах 50% вырученных денежных средств подлежат перечислению Сакладову А.А. Указанные условия также просит учесть при утверждении положения о порядке, сроках, условиях продажи имущества должника, находящегося в залоге у АО «ГПБ Ритейл Сервис» с установлением начальной продажной цены 1 337 600 коп.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, в судебное заседание не явились, хотя были извещены о времени и месте его проведения надлежащим образом, в том числе путем размещения сведений в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Руководствуясь статьями 123, 156, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд счел возможным рассмотреть данный обособленный спор в их отсутствие.

Изучив материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Согласно пункту 2 статьи 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее-Закон о банкротстве) в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

Особенности реализации имущества гражданина установлены в 213.26 Закона о банкротстве. Учитывая, что в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, а также, что спор касается залогового имущества, при разрешении настоящего спора подлежат применению положения пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Согласно абзацу 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Таким образом, положения пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве и пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве предоставляют залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную цену.

Вместе с тем, приведенные положения Закона не означают, что залоговый кредитор может произвольно устанавливать любую начальную цену имущества и определять условия его продажи, и не исключают права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества в соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве.

Как следует из материалов дела, в соответствии с договором о предоставлении кредита № ГРД-KD-0300-01329 от 26.03.2008, заключенным между Банком, Складовой А.С. и Складовым А.А. (заемщики), последним был предоставлен кредит в размере 3850000 рублей в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

Согласно п. 1.2. договора, кредит предоставляется для целевого использования, а именно приобретения земельного участка площадью 649 кв.м с расположенным на нем жилым домом (незавершенный строительством жилой дом) общей площадью 133,9 кв.м по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой,1, по цене, указанной в п. 1.2. договора.

В обеспечение возврата кредита заключен договор залога (ипотека), по условиям которого в залог Банку переданы земельный участок и жилой дом по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой,1.

Определением от 17.08.2017 суд включил требование публичного акционерного общества Банк Зенит в лице филиала «Банковский центр «Сибирь ПАО Банк Зенит» операционный офис «Горно-Алтайский» в размере 4 114 637 руб. 09 коп., как обеспеченных залогом имущества должника – земельным участком с расположенным на нем жилым домом по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой,1 по договору приобретения недвижимого имущества за счет кредитных средств от 26.03.2008.

21.03.2006 между обществом с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Эл Банк», Сакладовым А.А. и Сакладовой А.С. заключен кредитный договор №25, по условиям которого заемщикам были предоставлены денежные средства в размере 756 000 руб. для целевого использования – приобретения в общую совместную собственность А.А. Сакладова, А.С. Сакладовой жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, 14.

Первоначальным залогодержателем предметом ипотеки - обществом с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Эл Банк» права по закладной переданы обществу с ограниченной ответственностью «Русский Капитал Паевые Фонды» Д.У. Ипотечный закрытый паевой инвестиционный фонд «Первый объединенный» (далее – ООО «РКПФ» Д.У. Ипотечный ЗПИФ Первый объединенный»), что подтверждено отметками о передаче прав на закладной, оформленными в соответствии с п.1 ст.48 Закона об ипотеке.

Решением Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 26.10.2016 по делу № 2-2898/2016 с Сакладовой А.С. и Сакладова А.А. в солидарном порядке взыскана задолженность по договору. Обращено взыскание на заложенное имущество - жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, 14; определена начальная продажная стоимость – 1 415 680 руб. (дом) и 344 080 руб. (земельный участок).

08.02.2017 ООО «РКПФ» Д.У. Ипотечный ЗПИФ Первый объединенный» передало права по закладной, выданной 28.03.2016 Банку «ГПБ-Ипотека (Акционерное

общество).

10.02.2017 Банк «ГПБ-Ипотека (Акционерное общество) передало права по закладной «ГПБ Ритейл Сервис» (Акционерное общество).

Права кредитора и залогодержателя предмета ипотеки с 10.02.2017 перешли к ГПБ Ритейл Сервис» (Акционерное общество).

Определением от 04.09.2017 включено в третью очередь реестра требований кредиторов гражданки Сакладовой А.С. требование «ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество) в размере 586 459 руб. 33 коп., в том числе в размере 558 412 руб. 63 коп. как обеспеченное залогом имущества - земельным участком с расположенным на нем жилым домом по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, 14.

Финансовый управляющий разработал Положение о порядке, условиях, сроках реализации имущества должника, находящегося в залоге у Банка «Зенит и «ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество). Просил установить начальную цену продажи имущества должника по адресу ул. Дорожная, 14, находящегося в залогу у «ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество) – 1 237 600 руб. ; по адресу: пер. Кольцевой, 1, находящегося в залоге у Банка – 2 900 000 руб.

Банк Зенит после направления настоящего заявления финансовым управляющим суд разработал и утвердил Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Сакладовой А.С. находящегося в залоге у Банка (в новой редакции), установив начальную цену продажи имущества в размере 2 708 000 рублей.

Финансовый управляющий не возражал против новой редакции разработанного Банком Положения с внесением в него изменений относительно предмета торгов-продажи подлежит имущество с учетом выявленных надворных построек на земельном участке, начальная цена должна быть установлена 2 900 000 руб.

Между конкурсными кредиторами, финансовым управляющим, должником, супругом должника возникли разногласия относительно начальной цены продажи имущества должника.

Возражая против пункта 3.2 Положения о продаже, должник и финансовый управляющий не согласились с начальной продажной ценой, предложенной Банком, указывая на то, что она является заниженной и определена без учета хозяйственных построек, находящихся на земельном участке. По мнению должника и финансового управляющего, это может негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества.

Суд оценил указанные доводы и пришел к следующему.

В соответствии со статьей 131 Закона о банкротстве в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 11 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 имущество должника, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога (абзац 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве). Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве.

В пункте 9 Постановления № 58 разъяснено, 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.

Основной целью процедуры реализации имущества должника является осуществление мероприятий, направленных на погашение требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника.

Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения требований кредиторов к должнику.

При этом установление начальной продажной цены залогового имущества должно отвечать интересам всех кредиторов и осуществляться в целях получения максимальной выручки от продажи предмета залога.

Судебные заседания неоднократно откладывались, с указанием на выявление финансовым управляющим надворных построек на земельных участках по адресам ул. Дорожная, 14 и пер. Кольцевой, 1, включении их в инвентаризационную опись, проведение оценки залогового имущества с учетом данных построек.

Вместе с тем, в представленном Банком Положении о продаже имущества должника по адресу: пер. Кольцевой, 1, включены только жилой дом и земельный

участок. Постройки, находящиеся на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, 1 (баня, гараж, аил, строение), не отражены. Сведений о проведении Банком оценки имущества должника суду не представлено. Следовательно, нет оснований для вывода о том, что Банком проводилась оценка построек для включения их стоимости в начальную продажную цену предметов залога.

Суд также учитывает, что в аналогичном Положении, утвержденном Банком в 2017 году, начальная стоимость этого же имущества составляла 2 950 000 руб., несмотря на то, что в состав имущества также не были включены надворные постройки, то есть стоимость предметов залога была значительно выше.

Перечисленные обстоятельства позволяют сомневаться в правомерности действий Банка по установлению начальной продажной цены жилого дома и земельного участка, расположенных в г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, 1 в общей сумме 2 708 000 руб.

При таких обстоятельствах, в соответствии с абзацем 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве суд считает возможным внести изменения в пункт 3.2 Положения о продаже имущества, находящегося в зале у Банка Зенит по адресу: пер. Кольцевой, 1, и установить начальную продажную цену предметов залога в сумме 2 900 000 руб., а также пункт 3.1 и приложение №1 в части состава имущества, указав, что продаже подлежит жилой дом и земельный участок с находящимися на нем надворными постройками.

Относительно начальной цены продажи имущества должника, находящегося в залогу у «ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество) разногласия отсутствуют, потому суд утверждает начальную цену имущества, находящегося по адресу: ул. Дорожная, 14 в редакции финансового управляющего 1 237 600 руб.

Суд оценил требование супруга должника Сакладова А.А. о включении Положения о продаже абзаца о перечислении ему как супругу должника 50% от суммы выручки от реализации предмета залога, доводы финансового управляющего о включении в Положение о продаже условий относительно порядка распределения денежных средств и отклоняет их, доводы Банка и должника о не применении положений статьи 250 ГК РФ.

Из материалов дела следует, что Сакладова А.С. (до брака Кокпоева) состоит в браке с Сакладовым А.А., что подтверждается свидетельством о заключении брака от 02.03.1987.

Залог жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, возник в период нахождения Складовых в браке и является их совместно нажитым имуществом.

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (пункт 1 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации). Имущество супругов является общим независимо от того, на имя кого конкретно из супругов оно приобретено, зарегистрировано или учтено (пункт 2 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации).

При этом по смыслу правовой позиции, приведенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 06.03.2018 № 6-КГ18-1, к компетенции суда общей юрисдикции отнесен раздел совместно нажитого имущества супругов после признания одного из них банкротом.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу).

Согласно положению пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина.

В пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» (далее - Постановление № 48) разъяснено, что в конкурсную массу гражданина включается все его имущество, имеющееся на день принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества, а также имущество, выявленное или приобретенное после принятия указанного решения.

По смыслу пункта 7 Постановления № 48 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.

При этом супругу (бывшему супругу) гражданина - должника подлежит перечислению половина средств, вырученных от реализации общего имущества супругов (до погашения текущих обязательств) (пункт 8 Постановления № 48).

Судом установлено, что в отношении Сакладова А.А. определением Арбитражного суда Республики Алтай от 06.02.2019 по делу №А02-2175/2018 введена реструктуризация долгов гражданина.

Пунктом 10 Пленума № 48 предусмотрено, что в случае, когда процедуры несостоятельности введены в отношении обоих супругов, их общее имущество подлежит реализации в деле о банкротстве того супруга, который в публичном реестре указан в качестве собственника либо во владении которого находится имущество, права на которое не фиксируются в публичных реестрах. Средства от реализации общего имущества супругов распределяются между их конкурсными массами пропорционально долям в общем имуществе.

Суд отмечает, что особенности реализации имущества гражданина установлены в 213.26 Закона о банкротстве.

Учитывая, что в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, а также, что спор касается залогового имущества, при разрешении настоящего спора подлежат применению положения пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Согласно абзацу 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Таким образом, положения пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве и пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве предоставляют залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную цену.

Из материалов дела следует, что обремененное залогом имущество находилось в совместной собственности супругов Сакладовых, поэтому подлежит продаже само заложенное имущество, а не $\frac{1}{2}$ доля в праве собственности на нее.

С учетом вышеизложенного, положения статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежат применению.

При этом следует учитывать особенности распределения денежных средств исходя из размера сумм полученных от продажи имущества применительно к статье 213.27 Закона о банкротстве. Подлежат учету сведения о наличии или отсутствии

кредиторов первой и второй очереди, размере расходов понесенных в связи с продажей имущества.

Суд также учитывает правовую позицию, изложенную в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2018 № 304-ЭС18-13615.

Общий критерий распределения средств состоит в том, что супруг гражданина-банкрота, являющийся наряду с ним созалогодателем (статья 353 Гражданского кодекса Российской Федерации), то есть должником по обеспечительному обязательству, не может получить денежные средства, соответствующие его доле в общем имуществе, приоритетно перед кредитором-залогодержателем.

Правила распределения денежных средств, вырученных от продажи заложенного имущества при несостоятельности физического лица, изложены в пункте 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве.

Поскольку супруги Сакладовы выступили созалогодателями, а заложенное имущество еще не продано суд приходит к выводу о том, что невозможно определить, какая сумма будет получена от продажи залога. В связи с этим невозможно на данной стадии установить, будут ли погашены требования залогового кредитора, каков будет размер иных выплат, предусмотренных статьей 213.27 Закона о банкротстве.

Следовательно, рассмотрение вопроса о распределении денежных средств от продажи имущества должника, в том числе путем перечисления 50% денежных средств, вырученных от реализации предмета залога на счет Сакладова А.А. (супруга должника) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их поступления на специальный счет должника, открытый арбитражным управляющим в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», является преждевременным.

При таких обстоятельствах, суд отклоняет и доводы финансового управляющего о включении в Положение о продаже имущества должника, находящегося условий о том, что расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализации имущества на торгах подлежат первостепенному гашению за счет средств, поступивших от реализации предмета залога.

Фактическое распределение денежных средств в соответствии со статьей 213.27 Закона о банкротстве с учетом правовой позиции изложенной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2018 № 304-ЭС18-13615 можно будет произвести лишь после продажи заложенного имущества.

Кроме того, разногласия между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и арбитражным управляющим могут

быть заявлены по порядку проведения торгов, условиям их проведения и начальной цене продажи.

Порядок распределения денежных средств от продажи заложенного имущества должника, установлен Законом о банкротстве, Таким образом, разрешение вопроса, который урегулирован законом, является нецелесообразным.

При таких обстоятельствах, суд утверждает положение о порядке продажи имущества должника, находящееся в залоге у «ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество) в последней редакции финансового управляющего с учетом исключения пунктов 1.5, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.3. Установить начальную цену продажи -1 237 600 руб.

Утвердить положение о порядке, условиях продажи имущества должника, находящегося в залоге у Банка «Зенит», в новой редакции Банка, с учетом несения изменений в пункт 3.1 и приложение 1 по составу имущества, считать, что продаже подлежит жилой дом, земельный участок с иными расположенными на территории участка надворными постройками. Установить начальную цену продажи имущества- 2 900 000 руб.

Руководствуясь статьями 60, 213.7, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

определил:

Разрешить разногласия между конкурсными кредиторами, должником, финансовым управляющим.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества должника Складовой Аяны Сюнеровны, являющегося предметом залога публичного акционерного общества Банк Зенит в лице филиала «Банковский центр «Сибирь ПАО Банк Зенит» операционный офис «Горно-Алтайский» от 2019 года в редакции публичного акционерного общества Банк Зенит в лице филиала «Банковский центр «Сибирь ПАО Банк Зенит» операционный офис «Горно-Алтайский», с учетом внесения следующих изменений:

- изложить приложение №1 в следующей редакции:

«Перечень имущества Складовой Аяны Сюнеровны, выставляемого на торги:

ЛОТ №6.

Жилой дом, расположенный по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, Д. 1, общей площадью 131,1 кв.м., кадастровый номер: 04:02-01/001/2011-529.

Находится в праве общей совместной собственности супругов (муж-Складов

Александр Анатольевич).

Документ-основание государственной регистрации права собственности – договор приобретения недвижимого имущества за счет кредитных средств от 26.03.2008 года.

Обременение: предмет залога (залогодержатель-ПАО Банк Зенит, ИНН 7729405872, КПП 997950001, ОГРН 1027739056927).

Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, Д. 1, площадью 649 кв.м., кадастровый номер 04:11:020231:14, с иными расположенными на территории участка надворными постройками.

Находится в праве общей совместной собственности супругов (муж-Складов Александр Анатольевич).

Документ-основание государственной регистрации права собственности – договор приобретения недвижимого имущества за счет кредитных средств от 26.03.2008 года.

Обременение: предмет залога (залогодержатель-ПАО Банк Зенит, ИНН 7729405872, КПП 997950001, ОГРН 1027739056927)».

Установить начальную цену продажи жилого дома и земельного участка с иными расположенными на территории участка надворными постройками, находящимися по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Кольцевой, Д. 1, в размере 2 900 000 руб..

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества должника Складовой Аяны Сюнеровны, являющегося предметом залога ГПБ Ритейл Сервис» (акционерное общество), в новой редакции финансового управляющего Ноздеркина Н.С. от 2019 года с учетом внесения следующих изменений: исключить пункты 1.5, 1.8.1, 1.8., 1.8.3.

Установить начальную цену продажи жилого дома и земельного участка с иными расположенными на территории участка надворными постройками, находящимися по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Дорожная, 14 , в размере 1 237 600 руб..

В удовлетворении остальных требований отказать.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) через Арбитражный суд Республики Алтай.

Судья

Соколова А.Н

