



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Ставрополь

Дело № А63-1894/2019

22 августа 2022 года

Резолютивная часть определения объявлена 15 августа 2022 года

Дата изготовления определения в полном объеме 22 августа 2022 года

Арбитражный суд Ставропольского края в составе судьи Величко Е.С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Дутовым Д.В., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела № А63-1894/2019 о несостоятельности (банкротстве) гражданина Иванова Константина Игоревича 31.07.1981 г.р. (СНИЛС 068-866-458 34, ИНН 244800292470), Красноярский край, с. Рыбное заявление финансового управляющего Иванова А.С. о разрешении разногласий относительно Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, в том числе имущества, обеспечивающего требование конкурсного кредитора ПАО КБ «Восточный», а также утверждения начальной цены продажи имущества должника,

при участии в судебном заседании представителя ПАО «Совкомбанк» Нечаева К.С. по доверенности от 22.11.2021, в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте слушания дела,

УСТАНОВИЛ:

определением от 13.06.2019 (резолютивная часть объявлена 06.06.2019) в отношении гр. Иванова К.И. введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим утвержден Иванов Алексей Сергеевич.

Сведения о введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов опубликованы в периодическом издании - в газете «Коммерсантъ» 06.07.2019 № 117.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 13.07.2020 (резолютивная часть решения объявлена 06.07.2020) в отношении гр. Иванова К.И. введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Иванов Алексей Сергеевич.

Сведения о введении в отношении гр. Иванова К.И. процедуры реализации имущества опубликованы финансовым управляющим в периодическом издании - газете «Коммерсантъ» от 18.07.2020 № 126.

Финансовый управляющий Иванов А.С. 02.03.2021 обратился в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о разрешении разногласий между финансовым управляющим и залоговым кредитором ПАО КБ «Восточный» относительно Положения о

порядке, сроках и условиях реализации имущества, согласно которому имущество должника не обремененное залогом, в составе 100% доли в уставном капитале ООО «Автобиография», двух земельных участков (площадью 1654 кв.м., к.н. 24:50:0700261:835, площадью 1308 кв.м., к.н. 24:50:0400138:488) и двух нежилых зданий, реализуется совместно с имуществом, переданным в залог ПАО КБ «Восточный», а именно нежилыми зданиями, расположенными на вышеуказанных земельных участках. Также просит утвердить начальную цену продажи недвижимого имущества должника.

Разногласия возникли ввиду того, что ПАО КБ «Восточный» предложило реализовать нежилые здания, обремененные залогом, отдельным лотом, безотносительно земельных участков, на которых они расположены, не являющихся предметом залога.

Определением от 16.03.2021 суд принял указанное заявление к производству.

В ходе рассмотрения настоящего обособленного спора от должника Иванова К.И. в материалы дела поступил письменный отзыв, в котором он изложил возражения относительно предложения залогового кредитора о реализации нежилых зданий отдельно от земельных участков, на которых они расположены, указав на нецелесообразность такого предложения и несоблюдение норм действующего законодательства. Кроме того заявил ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы относительно определения рыночной стоимости принадлежащих должнику объектов недвижимости, а именно земельных участков, не обремененных залогом:

- земельного участка площадью 1654 кв.м., к.н. 24:50:0700261:835, местоположение установлено относительно ориентира – Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Матросова;

- земельного участка площадью 1308 кв.м., к.н. 24:50:0400138:488, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, советский район, ул. Аэровокзальная.

По мнению должника, рыночная стоимость земельных участков, указанная финансовым управляющим, завышена, а именно: стоимость земельного участка площадью 1654 кв.м., к.н. 24:50:0700261:835 указана в Положении 5 782 764,42 рублей, тогда как согласно оценке, проведенной должником, она составляет 2 654 000 рублей;

стоимость земельного участка площадью 1308 кв.м., к.н. 24:50:0400138:488 указана в Положении 3 144 170,40 рублей, тогда как согласно оценке, проведенной должником, она составляет 2 097 000 рублей.

Определением от 25.01.2022 суд удовлетворил вышеназванное ходатайство, поручив проведение заявленной Ивановым К.И. экспертизы эксперту ООО «Центр деловых услуг» - Воронцовой Юлии Георгиевне, являющейся членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

От ООО «Центр деловых услуг» в материалы дела поступило экспертное заключение № 04/22 от 29.04.2022 относительно рыночной стоимости принадлежащих должнику объектов недвижимости.

В ходе рассмотрения дела ПАО КБ «Восточный» заявило, что относительно реализации имущества должника в соответствии с Положением, представленным финансовым управляющим, не возражает, разногласий не имеется. Обратил внимание, что п.31 Положения предусматривает возможность залогового кредитора оставить заложенное имущество за собой в случае признания повторных торгов несостоявшимися, что соответствует интересам Банка, как кредитора, чьи требования обеспечены залогом имущества должника (определение от 29.04.2021).

Должник предложил внести в Положение дополнительные пункты, а именно:

п. 34.1. - в случае признания несостоявшимися повторных торгов банк вправе оставить все имущество, сформированное в лоты, за собой. При оставлении залоговым кредитором имущества за собой, он имеет право приобрести незалоговое имущество, включенное в состав лота, по начальной цене повторных торгов;

п. 61. - порядок распределения денежных средств в счет цены продажи залогового имущества определяется в соответствии со ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

п. 62. - порядок распределения денежных средств в счет цены продажи незалогового имущества определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», предусмотренного для реализации незалогового имущества.

Также просит определить начальную цену продажи принадлежащих должнику земельных участков, включенных в объединенные лоты, в следующем размере:

- земельный участок площадью 1654 кв.м., к.н. 24:50:0700261:835, местоположение установлено относительно ориентира – Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Матросова - 3 000 000 рублей;

- земельный участок площадью 1308 кв.м., к.н. 24:50:0400138:488, местоположение расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул.Аэровокзальная - 2 840 000 рублей, что соответствует стоимости, которая определена в результате проведения судебной экспертизы экспертом ООО «Центр деловых услуг».

К дате судебного заседания от финансового управляющего поступили письменные возражения относительно применения стоимости имущества должника, определенной в результате экспертизы. Считает, что стоимость земельных участков, которая была им

указана в Положении, соответствует кадастровой стоимости земельных участков и оснований изменять ее с учетом выводов эксперта и возражений должника не имеется.

В судебном заседании представитель ПАО Совкомбанк пояснил, что ПАО Совкомбанк является правопреемником ПАО КБ «Восточный», что усматривается из материалов дела. При изучении Положения, предложений должника, экспертного заключения возражений относительно утверждения Положения в редакции финансового управляющего с учетом дополнений, предложенных Ивановым К.И. не имеет. Полагает, что рыночная стоимость земельных участков, определенная в результате судебной экспертизы, является актуальной и определена с учетом фактического состояния, местонахождения земельных участков, с учетом актуальных цен.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, заявлений, ходатайств процессуального характера не заявили.

Изучив материалы дела, суд удовлетворяет ходатайство финансового управляющего о разрешении разногласий относительно порядка и условий реализации имущества должника, и утверждает начальную стоимость имущества, подлежащего реализации, указанную в положении, в том числе согласно решениям №3-5 финансового управляющего об оценке имущества, не являющегося предметом залога, за исключением стоимости земельных участков площадью 1654 кв.м., к.н. 24:50:0700261:835 и площадью 1308 кв.м., к.н. 24:50:0400138:488, которую утверждает с учетом выводов судебной экспертизы.

Как видно из материалов дела, в ходе проведения процедуры реализации имущества Иванова К.И., финансовым управляющим было выявлено и включено в конкурсную массу должника имущество, не являющееся предметом залога:

- земельный участок площадью 1654 кв.м., к.н. 24:50:0700261:835, местоположение установлено относительно ориентира – Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Матросова;

- земельный участок площадью 1308 кв.м., к.н. 24:50:0400138:488, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, советский район, ул. Аэровокзальная;

- здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0400138:444, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Аэровокзальная, 4А, строение 3, площадь 41,7 кв.м.;

- здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0400138:446, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Аэровокзальная, 4А, строение 2, площадь 88,9 кв.м.;

- доля в размере 100% в уставном капитале ООО «Автобиография» (ОГРН 1122468034105, ИНН 2464244650);

имущество, обеспечивающее требование конкурсного кредитора ПАО КБ «Восточный»:

-здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0700261:479, расположенное по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Александра Матросова, д.23 А, площадь 1112,2 кв.м.; -

-здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0400138:445, расположенное по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Аэровокзальная, 4А, строение 4, площадь 255,6 кв.м.;

-здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0400138:443, расположенное по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Аэровокзальная, 4А, строение 6, площадь 189,4 кв.м.

Согласно п.2 ст. 216 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Закон о банкротстве) финансовым управляющим проведена оценка имущества должника, не переданного в залог, результате которой отражены: в решении №1 об оценке земельного участка к.н. 24:50:0700261:835, согласно которому стоимость составила 5 782 764,42 рублей, в решении №2 об оценке земельного участка к.н. 24:50:0400138:488, согласно которому стоимость составила 3 144 170,40 рублей, в решении №3 об оценке здания нежилого, кадастровый номер 24:50:0400138:444, согласно которому стоимость составила 448 149,07 рублей, в решении №4 об оценке здания нежилого, кадастровый номер 24:50:0400138:446, согласно которому стоимость составила 955 406,52 рублей, в решении №5 об оценке доли в размере 100% в уставном капитале ООО «Автобиография», согласно которому составила 260 000 рублей.

В соответствии с п.4 ст. 213.26 Закона о банкротстве ПАО КБ «Восточный» определило начальную продажную цену предмета залога, указав ее в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества, обеспечивающего требование ПАО КБ «Восточный», направленном финансовому управляющему, и в последующем опубликованном в ЕФРСБ в сообщении №6071526 от 25.01.2021.

Согласно Положению ПАО КБ «Восточный» стоимость здания нежилого, кадастровый номер 24:50:0700261:479, расположенное по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Александра Матросова, д.23 А, площадь 1112,2 кв.м. составила 6 500 000 рублей;

-стоимость здания нежилого, кадастровый номер 24:50:0400138:445, расположенного по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Аэровокзальная, 4А, строение 4, площадь 255,6 кв.м. составила 3 090 000 рублей;

-стоимость здания нежилого, кадастровый номер 24:50:0400138:443, расположенного по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Аэровокзальная, 4А, строение 6, площадь 189,4 кв.м. составила 2 100 000 рублей.

Стоимость объектов недвижимости, указанная залоговым кредитором, отражена финансовым управляющим в Положении (Приложение №1).

При этом финансовым управляющим после получения Положения от залогового кредитора были даны пояснения о том, что здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0400138:445, расположенное по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Аэровокзальная, 4А, строение 4, площадь 255,6 кв.м. и здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0400138:443, расположенное по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Аэровокзальная, 4А, строение 6, площадь 189,4 кв.м. (заложенное имущество), а также здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0400138:444, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Аэровокзальная, 4А, строение 3, площадь 41,7 кв.м. и здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0400138:446, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Аэровокзальная, 4А, строение 2, площадь 88,9 кв.м. (не обремененные залогом), расположены на земельном участке площадью 1308 кв.м., к.н. 24:50:0400138:488, адрес: Красноярский край, г. Красноярск, советский район, ул. Аэровокзальная, который залоговым имуществом не является.

Также здание нежилое, кадастровый номер 24:50:0700261:479, расположенное по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул.Александра Матросова, д.23 А, площадь 1112,2 кв.м. (заложенное имущество) расположено на земельном участке площадью 1654 кв.м., к.н. 24:50:0700261:835, местоположение установлено относительно ориентира – Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Матросова, не обремененном залогом.

Указал, что реализация заложенного имущества и не обремененного залогом различными лотами в данном случае нецелесообразна, такое предложение неправомерно.

В ходе рассмотрения обособленного спора разногласия между залоговым кредитором и финансовым управляющим относительно реализации залогового и незаложенного имущества отдельными лотами были устранены во внесудебном порядке. Возражений относительно лотов, сформированных финансовым управляющим, указанных в Положении, не имеется.

Стоимость имущества, определенная залоговым кредитором, лицами, участвующими в деле не оспорена.

В тоже время от Иванова К.И. поступили возражения относительно стоимости земельных участков, которую финансовый управляющий указал в качестве начальной продажной стоимости в решении №1 и в решении №2 об оценке имущества должника, не обремененного залогом, из которых усматривается, что она определялась финансовым управляющим с учетом кадастровой стоимости земельных участков, а именно кадастровая стоимость земельного участка к.н. 24:50:0700261:835 составила 5 782 764,42 рублей и определена по состоянию на 10.01.2012, кадастровая стоимость земельного участка к.н. 24:50:0400138:488 составила 3 144 170,40 рублей и определена по состоянию на 14.06.2017.

В обоснование своей позиции должник представил сведения о результатах проведенной им оценки земельных участков, выводы которой изложены в заключении от 28.04.2021, согласно которому по состоянию на указанную дату стоимость земельного участка к.н. 24:50:0700261:835 составила 2 652 000 рублей, стоимость земельного участка к.н. 24:50:0400138:488 составила 2 097 00 рублей.

С учетом того, что финансовым управляющим самостоятельно оценка земельных участков по состоянию на дату открытия процедуры реализации имущества должника не проводилась, а оценка, представленная должником отличается от кадастровой стоимости, которая указана финансовым управляющим в качестве начальной продажной цены имущества должника, суд назначил проведение судебной экспертизы с целью определения рыночной стоимости имущества Иванова К.И., а именно земельных участков, подлежащих реализации.

В результате проведенной оценки экспертом ООО «Центр деловых услуг» были сделаны выводы относительно стоимости земельных участков по состоянию на 20.04.2022, а именно: стоимость земельного участка к.н. 24:50:0700261:835 определена 3 000 000 рублей, стоимость земельного участка к.н. 24:50:0400138:488 определена 2 840 000 рублей.

Возражая относительно результатов экспертизы, финансовый управляющий не указал мотивы, по которым не согласен с выводами эксперта, не указал, какие сведения относительно земельных участков, которые использовал эксперт являются не точными либо не соответствуют фактическим обстоятельствам.

При указанных обстоятельствах суд считает возможным установить начальную стоимость реализации земельных участков с учетом выводов экспертизы, проведенной в рамках рассмотрения данного обособленного спора, в результате которой была определена стоимость земельных участков с учетом их фактического состояния, местонахождения, индивидуальных характеристик.

Кроме того, суд принимает во внимание, что цена, отраженная в Положении не является итоговой, а лишь начальной ценой реализации имущества, так как итоговая рыночная стоимость имущества формируется именно в результате торгов, поскольку отражает реальный спрос покупателей.

Первые и повторные торги по продаже имущества должника проводятся на повышение цены, поэтому установление начальной цены согласно выводов экспертизы в отношении земельных участков не приведет к продаже имущества по низкой цене, если имущество пользуется спросом.

Разногласий относительно стоимости нежилых зданий, не обремененных залогом, а также заложенного имущества, доли в уставном капитале ООО «Автобиография» у лиц,

участвующих в деле не имеется, в ходе рассмотрения обособленного спора также о наличии разногласий по данным вопросам не заявлено.

Решения финансового управляющего об определении стоимости имущества №№3-5 содержат сведения об объектах оценки и о порядке определения их стоимости. Сведений, опровергающих оценку нежилых зданий и доли в уставном капитале, в материалах дела не имеется.

Стоимость заложенного имущества в соответствии с п.4 ст. 213.26 Закона о банкротстве определена залоговым кредитором и соответствует стоимости, указанной в решениях Тверского районного суда города Москвы от 14.06.2017 по делу № 02-0079/2017 и от 20.09.2016 по делу №2-4354/2016.

Учитывая вышеизложенное, суд считает необходимым утвердить стоимость имущества должника, обремененного залогом и не обремененного залогом, указанную в Положении финансового управляющего, согласно решениям №№3-5, и стоимость земельных участков к.н. 24:50:0700261:835 - 3 000 000 рублей и к.н. 24:50:0400138:488 - 2 840 000 рублей.

Установив обстоятельства, свидетельствующие о том, что предложенное финансовым управляющим Положение о реализации незаложенного и заложенного имущества должника, с учетом стоимости имущества, предложенной залоговым кредитором, не противоречит нормам [Закона](#) о банкротстве, отвечает целям защиты прав конкурсных кредиторов, суд разрешает разногласия, касающиеся порядка, условий реализации имущества Иванова К.И., утверждая Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Иванова К.И.

При этом суд утверждает начальную стоимость имущества должника, указанную в Положении (приложение №1, приложение №2), за исключением стоимости земельных участков, которая устанавливается в соответствии с результатами оценки, проведенной в рамках обособленного спора, и предложением должника, а именно земельного участка к.н. 24:50:0700261:835 - 3 000 000 рублей, земельного участка к.н. 24:50:0400138:488 - 2 840 000 рублей.

Руководствуясь статьями 9, 65, 71, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 60, 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить ходатайство финансового управляющего Иванова Константина Игоревича - Иванова Алексея Сергеевича о разрешении разногласий относительно Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества Иванова Константина Игоревича.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Иванова Константина Игоревича, в том числе обеспечивающего требования конкурсного кредитора ПАО КБ «Восточный», с учетом его дополнения пунктами 34.1, 61, 62, предложенных должником, в следующей их редакции:

п. 34.1. - В случае признания несостоявшимися повторных торгов банк вправе оставить все имущество, сформированное в лоты, за собой. При оставлении залоговым кредитором имущества за собой, он имеет право приобрести незалоговое имущество, включенное в состав лота, по начальной цене повторных торгов;

п. 61. - Порядок распределения денежных средств в счет цены продажи залогового имущества определяется в соответствии со ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

п. 62. - Порядок распределения денежных средств в счет цены продажи незалогового имущества определяется в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», предусмотренного для реализации незалогового имущества.

Утвердить начальную стоимость имущества должника, подлежащего реализации, указанную в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества Иванова Константина Игоревича, а также согласно решениям №№-3-5 финансового управляющего об оценке имущества, не являющегося предметом залога, за исключением стоимости земельного участка площадью 1654 кв.м., к.н. 24:50:0700261:835, местоположение установлено относительно ориентира – Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Матросова, которую утвердить в размере 3 000 000 рублей и стоимости земельного участка площадью 1308 кв.м., к.н. 24:50:0400138:488, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул.Аэровокзальная, которую утвердить в размере 2 840 000 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано через Арбитражный суд Ставропольского края в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения (изготовления в полном объеме).

Судья

Е.С. Величко