



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, 6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

29 сентября 2021 года

Дело № А56-106606/2019/ход.1

Резолютивная часть определения объявлена 07 сентября 2021 года.

Полный текст определения изготовлен 29 сентября 2021 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе судьи Мороз А.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарём Смирновым А.К.

рассмотрев в судебном заседании заявление Фернандо Нины Владимировны о признании недействительным Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника

по делу о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Фернандо Нины Владимировны (ИНН 780528347113, СНИЛС 070-681-391 63)

при участии: представителя должника Петрова Д.А. на основании доверенности от 02.03.2020, представителя кредитора АО «Банк Объединенный капитал» Аксеновой М.И. на основании доверенности от 21.01.2020, представителя финансового управляющего Подлорина Н.А. на основании доверенности от 11.01.2021, иные лица, участвующие в споре, не явились;

установил:

АО Банк «Объединенный капитал» (далее – заявитель, кредитор) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее – арбитражный суд) с заявлением о признании индивидуального предпринимателя Фернандо Н.В. несостоятельным (банкротом).

Определением от 23.12.2019 Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области принял указанное заявление к производству.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) и пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон №127-ФЗ, Закон о банкротстве) установлено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Определением арбитражного суда от 09.07.2020, резолютивная часть которого оглашена 30.06.2020, индивидуальный предприниматель Фернандо Н.В. признана несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов гражданина сроком на 6 месяцев, финансовым управляющим утверждена Ванюшкина Е.В. Публикация сведений размещена в газете «Коммерсантъ» от 18.07.2020 №126.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.02.2021 (резюлютивная часть объявлена 09.02.2021) индивидуальный предприниматель Фернандо Нина Владимировна признана несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Ванюшкина Е.В.

Соответствующее сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 27.02.2021.

05.06.2021 от Фернандо Нины Владимировны поступило ходатайство о признании недействительным Положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества должника, утвержденного конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества 12.05.2021, признании необоснованной начальной продажной цены в размере 18.766.800 рублей, признании неправомерными действий финансового управляющего Ванюшкиной Е.В. по размещению вышеуказанных сведений в ЕФРСБ.

Данное заявление квалифицировано судом как заявление о разрешении разногласий относительно начальной продажной стоимости имущества и порядка продажи имущества.

Кредитором АО «Банк Объединенный капитал» представлены возражения на заявление должника.

Должником заявлено ходатайство о проведении судебной оценочной экспертизы для определения рыночной стоимости объекта, в отношении которого утверждено спорное положение о порядке продажи.

Финансовым управляющим и кредитором АО «Банк Объединенный капитал» представлены возражения на ходатайство о назначении судебной экспертизы.

Должник, кредитор АО «Банк Объединенный капитал» и финансовый управляющий обеспечили явку в судебное заседание своих представителей.

Иные лица, участвующие в обособленном споре, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в соответствии со статьей 123 АПК РФ, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, что не является препятствием для рассмотрения настоящего заявления в их отсутствие (часть 3 статьи 156 АПК РФ).

Присутствующие в судебном разбирательстве представители огласили позиции относительно предмета спора.

Сведения о времени и месте судебного заседания своевременно размещены в Картотеке арбитражных дел и на официальном сайте Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Арбитражный суд, исследовав материалы обособленного спора и оценив представленные доказательства, заслушав явившихся представителей, установил следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных Законом о банкротстве, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда.

Реализовав право, предусмотренное пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве, должник обратился в арбитражный суд с заявлением о разногласиях между ним, финансовым управляющим и залоговым кредитором, обосновав свое заявление существенным занижением начальной продажной цены недвижимого имущества.

В силу пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

В силу абзаца 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия

обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Абзацем 3 указанной статьи предусмотрено, что в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

Согласно материалам спора, 17.05.2021 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве размещено сообщение №6664139 «Объявление о проведении торгов», в котором содержится информация о назначении на 24.06.2021 торгов в форме открытого аукциона по продаже находящейся в залоге у АО «Банк Объединенный капитал» квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Земский пер., д. 11, корп. 1, литера А, кв. 24, по начальной продажной цене в размере 18 800 000,00 руб.

В данной связи заявитель просит разрешить разногласия по вопросу об определении начальной продажной стоимости квартиры и признать необоснованной оценку залогового имущества, проведенную финансовым управляющим.

Между тем, как указала должник, по её заказу проведена собственная оценка объекта недвижимости, согласно которой его рыночная стоимость составляет 23 997 000,00 руб.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017, оценочная стоимость заложенного имущества принимается во внимание на стадии рассмотрения вопроса об обоснованности требования залогового кредитора, носит, по своей сути, учетный характер и применяется в дальнейшем для целей отражения требования залогового кредитора в реестре, определения объема его прав при голосовании на собраниях кредиторов должника и при принятии решений в рамках процедур банкротства.

В случае реализации имущества в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену (пункт 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации), а при использовании открытой формы представления предложений о цене торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, равную величине "шага аукциона".

Торги заложенным АО «Банк Объединенный капитал» имуществом Фернандо Н.В. согласно утвержденному Положению проводятся в электронной форме, являются открытыми по составу участников и закрытыми по форме представления предложений о цене имущества.

При этом оценка имущества банкрота имеет для арбитражного управляющего и собрания (комитета) кредиторов лишь рекомендательный характер, так как, ориентируясь на представленную оценку, имущество должника может быть выставлено на продажу и по иной начальной цене.

В любом случае инициатор соответствующего спора должен доказать, что установление залоговым кредитором определенной начальной продажной стоимости имущества может повлечь реализацию предмета залога по существенно заниженной цене.

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 (абзац 6 пункта 9 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).

Лицо, заявляющее разногласия по начальной продажной цене на открытых торгах, должно доказать, что эта цена, предусмотренная Положением о торгах, способна негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества.

В судебном заседании представитель залогового кредитора возражал против назначения по делу судебной товароведческой экспертизы, сообщил о своей согласии с предложенной должником начальной продажной стоимостью заложенного имущества.

При изложенных обстоятельствах суд считает возможным установить начальную продажную стоимость спорного объекта недвижимости в сумме 23.997.000 руб.

Оснований для назначения судебной экспертизы не имеется.

При этом суд учитывает, что реальная рыночная стоимость имущества может быть определена исключительно по результатам торгов по его продаже, поскольку формируется путем использования рыночных механизмов спроса и предложения.

Изначально высокая начальная продажная цена может существенно снизить спрос потенциальных покупателей на предмет залога и повлечь за собой затягивание процедуры банкротства, связанное с затруднениями в реализации заложенного имущества (невозможности его продажи по причине отсутствия спроса потенциальных покупателей).

В заявлении Фернандо Н.В. указывает, что финансовым управляющим неправильно указано состояние квартиры, и что она собирается демонтировать отделку.

Согласно пункту 6 статьи 6 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим ФЗ об ипотеке.

Дефиниция «неотделимые улучшения» приводится в статье 623 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и звучит как улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества.

Таким образом, неотделимость улучшений проявляется в том, что, если их демонтировать, помещение или здание, в котором они выполнены, будет повреждено.

С учетом вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что в соответствии с нормами действующего законодательства, финансовым управляющим верно учитывалось состояние внутренней отделки имущества.

В заявлении Фернандо Н.В. указывает, что начальная продажная цена реализации имущества подлежала утверждению судом, однако данный довод противоречит положениям пункта 4 статьи 213.26 и пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, о чём указывалось ранее.

Как указал финансовый управляющий, даже с учетом определенной положением начальной стоимости, заявок и интересантов на дату наложения обеспечительных мер не поступало, что говорит об отсутствии необходимости установления необоснованно завышенной продажной стоимости.

Также Фернандо Н.В. указывает на несоответствие размера задатка в положении о торгах и размера задатка, указанного в сообщении о проведении торгов, размещенного на сайте ЕФРСБ, а также на несоответствие сообщения об изменении сообщения о проведении торгов пункту 4.3 Положения о порядке сроках и условиях продажи имущества.

13.05.2021 в ЕФРСБ финансовым управляющим Ванюшкиной Е.В. было опубликовано сообщение № 6646913 об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, к данному сообщению финансовым управляющим были приложены: Положение о порядке сроках и условиях продажи имущества Фернандо Нины Владимировны, находящегося в залоге у АО Банк «Объединенный капитал», а также отчет об оценке имущества от 22.04.2021.

17.05.2021 в ЕФРСБ Финансовым управляющим Ванюшкиной Е.В. было опубликовано сообщение № 6664139 о проведении открытых по составу участников и закрытой форме предложений о цене торгов в форме аукциона по продаже имущества (лот №1 – Трехкомнатная квартира, площадью 119,6 кв.м., адрес объекта: Санкт-Петербург, Земский переулок, дом 11, корпус 1, кв. 24, кадастровый номер 78:34:0004223:3044, находящаяся в залоге у АО «Банк «Объединенный капитал»). Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке, размещенной в сети «Интернет» по адресу: <http://www.gloriaservice.ru/>. Дата проведения торгов: 24.06.2021. Время проведения торгов: 13:00 часов по московскому времени. Дата и время начала подачи заявок: 19.05.2021 в 00:00. К сообщению приложены: проект договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества.

17.05.2021 в ЕФРСБ финансовым управляющим Ванюшкиной Е.В. было опубликовано сообщение № 6664431 об изменении объявления о проведении торгов, в связи с допущением технической ошибки (неправильное числовое указание задатка в процентном выражении). К сообщению приложены: проект договора о задатке (с внесенным числовым изменением размера задатка выраженного в процентах), проект договора купли-продажи имущества.

Нормы Закона о банкротстве не содержат запрета на внесение изменений в сообщение о проведении торгов. Кроме того, своевременное (до начала приема заявок) внесение изменений в сообщение о торгах в связи с технической ошибкой не является нарушением и тем более не влияет на проведение самих торгов.

Также необходимо отметить, что при внесении технических изменений в сообщение о торгах необходимо создать новое сообщение и в нем описать только те ошибки (опечатки), которые были допущены в основном сообщении, иная информация изменению не подлежит, и она остается в редакции действующего сообщения о торгах. При этом сообщение о внесении изменений в сообщение о торгах содержит активную ссылку на действующее сообщение о торгах.

Таким образом, довод Фернандо Н.В. является несостоятельным.

Фернандо Н.В. в своем заявлении указывает, что пункт 7.5 Положения противоречит пунктам 7.1, 7.2 и пункту 8.1 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Приказ Минэкономразвития № 495).

Согласно пункту 7.1 Приказа Минэкономразвития № 495 по результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися.

В силу пункта 7.2 Приказа Минэкономразвития № 495 организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие в соответствии с пунктом 7.1 настоящего Порядка протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися. В случае проведения торгов с использованием закрытой формы представления предложений о цене - не позднее дня получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения. Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися, предусмотренные настоящим пунктом, размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "и" пункта 8.1 Приказа Минэкономразвития № 495 (не позднее десяти минут после их поступления оператору электронной площадки).

Таким образом, в вышеуказанных пунктах Приказа Минэкономразвития № 495 идет речь о том как, подводятся итоги торгов.

В соответствии с пунктом 7.5 Положения организатор торгов публично в день, во время и в месте, которые указаны в сообщении о проведении торгов, оглашает представленные участниками торгов предложения о цене имущества/лота.

Таким образом, в данном пункте Положения указывается на предоставление информации по участникам и заявкам, а не по результатам самих торгов.

Фернандо Н.В. указывает, что к сообщению № 6646913 об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, размещенному на ЕФРСБ, не приложено заключение о рыночной стоимости, предложенное банком 12.02.2021.

Однако, согласно нормам, закрепленным в статье 213.26, статье 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), к сообщению об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, в данном случае в обязательном порядке прилагаются только само положение.

Таким образом, требования законодательства соблюдены финансовым управляющим в полном объеме.

Руководствуясь статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

определил:

В удовлетворении ходатайства индивидуального предпринимателя Фернандо Нины Владимировны о назначении судебной экспертизы отказать.

Заявление индивидуального предпринимателя Фернандо Нины Владимировны о разрешении разногласий удовлетворить в части.

Установить начальную продажную стоимость предмета залога - квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Земский пер., д. 11, корп. 1, литера А, кв. 24, в размере 23.997.000 руб.

В остальной части в удовлетворении заявления отказать.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий десяти дней со дня его вынесения.

Судья

А.В. Мороз

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 06.08.2020 8:38:59
Кому выдана Мороз Анна Владимировна