



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар

Дело № А32-1735/2020-68/26-Б

31 мая 2022 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Кунейко А.Н., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Звягинцевой Я.Ю., с участием: от ПАО «МТС-Банк» - Божков В.Г. по доверенности, финансового управляющего Шайхутдинова В.В. лично (паспорт), в отсутствие иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, надлежаще извещенных о времени и месте судебного заседания, установил следующее.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ИП Дашян Светланы Гаиковны (ИНН 231800591687, ОГРНИП 304231808200071, дата рождения: 12.02.1960, место рождения: с. Волконка Лазаревского р-на г. Сочи Краснодарского края; далее - должник) должник обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий.

Так же в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника, финансовый управляющий Шайхутдинов Васил Вагизович обратился в суд с заявлением об утверждении положений о порядках, сроках и условиях реализации залогового и не залогового имущества должника предназначенного для осуществления ею предпринимательской деятельности, согласно уточненным требованиям, принятым судом на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.08.2021 заявление ИП Дашян Светланы Гаиковны о разрешении разногласий (вх. от 17.05.2021) и заявление финансового управляющего Шайхутдинова Василя Вагизовича об утверждении положений о порядках, сроках и условиях реализации имущества должника (вх. от 18.06.2021) объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Изучив материалы дела и доводы заявления, Арбитражный суд Краснодарского края установил следующее.

ИП Вихров Иван Юрьевич (ИНН 771989015605, ОГРНИП 311774615800332) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании ИП Дашян

Светланы Гаиковны (ИНН 231800591687, ОГРНИП 304231808200071, дата рождения: 12.02.1960, место рождения: с. Волконка Лазаревского р-на г. Сочи Краснодарского края; далее - должник) несостоятельной (банкротом).

Определением суда от 03.02.2020 заявление ИП Вихрова Ивана Юрьевича принято к производству, возбуждено производство по делу.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.06.2020 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Шайхутдинов Васил Вагизович (далее – управляющий).

Сообщение о введении процедуры опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 27.06.2020 № 112, в ЕФРСБ - 22.06.2020.

В силу статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии со статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) в рамках дела о банкротстве рассматриваются заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами.

Должник в обоснование заявленных требований указывает, что управляющий произвел оценку имущества должника исходя из кадастровой стоимости, а именно земельного участка (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства), кадастровый номер: 23:49:0109027:151 в размере 2 854 056 руб. и жилого дома, кадастровый номер: 23:49:0109027:1081 в размере 18 180 136,3 руб.

Должник с указанной оценкой не согласен, поскольку считает ее заниженной.

Согласно отчета АНО «СГЛСЭ» № 029/21 от 04.05.2021 рыночная стоимость земельного участка (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства), кадастровый номер: 23:49:0109027:151, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Согласия, д. 19 составляет 11 023 800 руб., а рыночная стоимость жилого дома, кадастровый номер: 23:49:0109027:1081, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Согласия, д. 19 составляет 52 766 997 руб.

Управляющий направил отзыв на разногласия, согласно которому с доводами должника относительно установления рыночной стоимости на земельный участок и жилой дом согласен.

Также управляющий заявил ходатайство об утверждении положений о порядках, сроках и условиях реализации имущества должника, предназначенного для осуществления ею предпринимательской деятельности (залогового и не залогового имущества).

ПАО «МТС-Банк» направил отзыв на заявление управляющего, в котором просит отказать в утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества индивидуального предпринимателя Дашян Светланы Гаиковны в редакции финансового управляющего Шайхутдинова Васи́ла Вагизовича и утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества индивидуального предпринимателя Дашян Светланы Гаиковны в редакции, предложенной залоговым кредитором ПАО «МТС Банк».

Управляющий направил возражения на отзыв, в котором указывает следующее.

Должником проведена независимая оценка недвижимого имущества (земельного участка и жилого дома по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Согласия, д. 19, находящегося в залоге у ПАО «МТС-Банк»), согласно Отчета № 029/21-О от 04.05.2021 стоимость земельного участка составляет 11 023 800 рублей (у финансового управляющего, согласно кадастровой стоимости – 2854 056 рублей), жилого дома – 52 766 997 рублей (у финансового управляющего, согласно кадастровой стоимости – 1 8180 136,30 рублей), всего 63 790 797 рублей (у финансового управляющего, согласно кадастровой стоимости – 21 034 192,30 рублей, у ПАО «МТС-Банк», согласно представленного Положения – 29 749 000 рублей).

При определении начальной цены реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

Начальная цена реализации предмета залога: земельного участка и жилого дома по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Согласия, д. 19, находящегося в залоге у ПАО «МТС-Банк» в размере 63 790 797 рублей дает возможность на получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

Финансовый управляющий согласен с редакцией, предложенной залоговым кредитором (сроками, ценой отсечения в размере 20 080 575 рублей, реализации

имущества на ЭТП «Фабрикант.ру», но с условием уточнения, что расходы, связанные с использованием тарифа на 6 мес. (в размере на дату заключения договора) будут возмещены из денежных средств, поступивших от реализации предмета залога), так как согласно тарифам Уральской ЭТП, стоимость проведения одних торгов до 5 лотов – 2500 рублей (проведение 3-х торгов – 7 500 рублей) против 20 000 рублей на ЭТП «Фабрикант.ру».

Более того Уральская ЭТП выставляет счета на конкретного должника с указанием конкретных торгов и должника, позволяющих идентифицировать торги, для отнесения их на расходы на проведения торгов. ЭТП «Фабрикант.ру» этого сделать не позволяет, что делает практически невозможным отнести расходы на проведение торгов к конкретной процедуре банкротства.

Таким образом, расходы на проведение ложатся на арбитражного управляющего.

С начальной ценой продажи в размере 29 749 000 рублей финансовый управляющий не согласен, так как согласно Отчета АНО «СГЛСЭ» № 029/21-О от 04.05.2021 стоимость земельного участка составляет 11 023 800 рублей, жилого дома – 52 766 997 рублей, всего 63 790 797 рублей, а у ПАО «МТС-Банк», согласно представленного Положения – 29 749 000,00 рублей), что является явно заниженной ценой реализации залогового имущества должника.

Также управляющий указывает, что решением Лазаревского районного суда от 28.07.2015 по делу № 2-1100/2015 прекращено право собственности Дашян С.Г. на жилой дом, общей площадью 1154 кв.м., путем погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи регистрации права № 23-23-46/2005/2014-35, признано за Дашян С.Г. право собственности на жилой дом литер А, с пристройкой литер А1, площадью всех частей здания 1688,1 кв.м., в том числе общей площадью жилого помещения 1497,8 кв.м. и обязал Лазаревский отдел службы государственной регистрации, кадастра и картографии зарегистрировать за Дашян С.Г. право собственности на жилой дом литер А, с пристройкой литер А1, площадью всех частей здания 1688,1 кв.м., в том числе общей площадью жилого помещения 1497,8 кв.м.

По словам должника, зарегистрировать увеличение площади не представилось возможным. Увеличение площади жилого помещения не зарегистрировано органом регистрации.

Оценщик в отчет об оценке ссылался на данные технического паспорта на жилой дом, общая площадь которого установлена в размере 1497,8 кв.м., а согласно документам государственной регистрации общая площадь составляет 1154 кв.м.

Финансовым управляющим в орган регистрации подано заявление на регистрацию и признания за Дашян С.Г. право собственности на жилой дом литер А, с пристройкой литер А1, площадью всех частей здания 1688,1 кв.м., в том числе общей площадью жилого помещения 1497,8 кв.м. Орган регистрации приостановил государственную регистрацию права для предоставления письменного согласия залогодержателя в силу пункта 4 статьи 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

До настоящего времени залоговым кредитором письменное согласие залогодержателя о государственной регистрации прекращения права собственности Дашян С.Г. на жилой дом, общей площадью 1154 кв.м., путем погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи регистрации права № 23-23-46/2005/2014-35, и признания за Дашян С.Г. право собственности на жилой дом литер А, с пристройкой литер А1, площадью всех частей здания 1688,1 кв.м., в том числе общей площадью жилого помещения 1497,8 кв.м. не дано.

Так же внесение сведений об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется на основании технического плана объекта недвижимости.

Стоимость составления технического плана объекта недвижимости составляет от 190 000 рублей, которые у должника отсутствуют.

При таких обстоятельствах, учитывая отсутствие у должника денежных средств на указанные мероприятия, а также отсутствие предложений конкурсных кредиторов на такое финансирование, управляющий считает необоснованным о необходимости проведения мероприятий по внесению изменений в порядок реализации имущества и принятия им мер по получении разрешительной документации на указанные объекты.

Вместе с тем, при расчете стоимости реализуемого имущества должника оценщиком учтено наличие построек, что согласуется с целью максимального удовлетворения требований кредиторов.

Так же ПАО «МТС Банк» не представлено согласие возмещения расходов, связанных с использованием тарифа на 6 или 12 мес. (в размере на дату заключения договора) на ЭТП «Фабрикант.ру» из денежных средств, поступивших от реализации предмета залога ПАО «МТС Банк»).

Стороны в ходе судебного заседания пояснили, что управляющий уточняет требования. Стороны просят утвердить положение банка (спор только по площадке и пункту 3.12 Положения), а в отношении остального имущества утвердить оба положения

в редакции финансового управляющего. Названным образом надлежит разрешить разногласия и определить подлежащие применению положения по продаже имущества должника.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу о необходимости разрешения разногласий путем утверждения положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции залогового кредитора ПАО «МТС - Банк», приложенного к заявлению от 01.10.2021. При этом пункт 3.12 Положения изложить в следующей редакции: «В случае признания повторных торгов несостоявшимися конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить за собой залоговое имущество по стоимости на 10 (десять) % ниже цены продажи имущества должника, установленной на повторных торгах в счет погашения задолженности, осуществив перечисление денежных средств в конкурсную массу в размере 20% от стоимости принимаемого залогового имущества на специальный банковский счет».

Доводы финансового управляющего о несогласии с торговой площадкой Фабрикант надлежит отклонить.

В отношении иного имущество должника утвердить положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданки Дашян Светланы Гаиковны в редакции финансового управляющего Шайхутдинова В.В., приложенные к ходатайству от 23.05.2022 исх. № АУ-112Ф/220525-7.10.1.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, положениями Закона о банкротстве, Арбитражный суд Краснодарского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

принять заявленные уточнения.

Разрешить разногласия путем утверждения положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции залогового кредитора ПАО «МТС - Банк», приложенного к заявлению от 01.10.2021.

При этом пункт 3.12 Положения изложить в следующей редакции: «В случае признания повторных торгов несостоявшимися конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить за собой залоговое имущество по стоимости на 10 (десять) % ниже цены продажи имущества должника, установленной на повторных торгах в счет погашения задолженности, осуществив

перечисление денежных средств в конкурсную массу в размере 20% от стоимости принимаемого залогового имущества на специальный банковский счет».

В отношении иного имущество должника утвердить положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданки Дамян Светланы Гаиковны в редакции финансового управляющего Шайхутдинова В.В., приложенные к ходатайству от 23.05.2022 исх. № АУ-112Ф/220525-7.10.1.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и Федеральным Законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

А.Н. Кунейко