



## Арбитражный суд Оренбургской области

ул. Краснознаменная 56, г. Оренбург, 460000

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

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Оренбург  
«09» ноября 2021г.

Дело № А 47-19107/2019

Резолютивная часть определения объявлена 18.10.2021г.

Определение изготовлено в полном объеме 09.11.2021г.

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Ананьевой Н.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Джанаевой Д.Р.

рассмотрел в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Мухортова Алексея Юрьевича (08.01.1983 года рождения, место рождения – с. Шарлык Шарлыкского района Оренбургской области, ИНН 790601256300, СНИЛС 071-357-226 49, адрес регистрации и проживания: г. Оренбург, ул. Есимова, д. 9, кв. 68)

ходатайство финансового управляющего Сердаева В.Н., г. Оренбург о разрешении разногласий по порядку продажи имущества должника,

с участием в судебном заседании представителя финансового управляющего должника Сердаева В.Н. – Ильиной И.И. (доверенность от 12.05.2021г.),

иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились; сведения о надлежащем извещении лиц, участвующих в деле, о времени и месте судебного заседания в материалах дела имеются; дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле, в порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Мухортов А.Ю. 03.12.2019г. (согласно штампу экспедиции суда) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом) в связи с наличием задолженности в общей сумме 1 620 983,49 руб.

Определением арбитражного суда от 10.12.2019г. заявление Мухортова А.Ю. принято к производству арбитражного суда, возбуждено дело о признании должника несостоятельным (банкротом), назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления должника.

Решением арбитражного суда от 23.01.2020г. (резолютивная часть объявлена 16.01.2020г.) должник признан банкротом с открытием в отношении него процедуры реализации имущества. Финансовым управляющим утвержден Сердаев В.Н.

Финансовый управляющий Сердаев В.Н. 16.03.2021г. (согласно штампу экспедиции суда) обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий по порядку продажи имущества должника.

Определением арбитражного суда от 19.03.2021г. заявление принято судом к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению, которое впоследствии откладывалось.

Протокольным определением от 28.09.2021г. в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации удовлетворено ходатайство финансового управляющего об уточнении требований (т. 1 л.д. 110-113).

Представитель финансового управляющего в судебном заседании заявленную позицию поддержал.

Как следует из материалов дела, в обоснование заявленных требований финансовый управляющий ссылается на следующие обстоятельства.

Определением Арбитражного суда Оренбургской области от 31.07.2020г. требование Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» в сумме 2 046 385 руб. 81 коп. включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника, как обеспеченное залогом имущества должника – квартирой с кадастровым номером 56:44:0000000:14784, расположенной по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Есимова, д. 9, кв. 68.

Финансовым управляющим от ФГКУ «Росвоенипотека» был получен Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога Мухортова Алексея Юрьевича (т. 1 л.д. 18-28).

Ознакомившись с полученным Порядком ФГКУ «Росвоенипотека», финансовый управляющий считает, что реализация имущества должника в соответствии с данным Порядком ФГКУ «Росвоенипотека» приведет к затягиванию процедуры банкротства. К тому же реализация некоторых положений Порядка ФГКУ «Росвоенипотека» является изначально невозможной.

На основании изложенного финансовый управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении возникших разногласий.

В ходе рассмотрения дела кредитором в материалы дела представлен отзыв с листом возникших разногласий (т. 1 л.д. 94-101).

Указанный отзыв послужил основанием для представления финансовым управляющим уточненного заявления (т. 1 л.д. 110-113).

Согласно ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

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.

В соответствии с п. 4 ст. 138 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона.

Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В силу п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. № 58 на основании абзаца второго пункта 2 ст. 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Между тем, финансовый управляющий возражает против утверждения Порядка в редакции, предложенной кредитором, по пунктам 5.13, 5.13.1, п. 3.1 Порядка.

Возражения финансового управляющего основаны на следующем.

Пункт 5.13. – «Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента поступления денежных средств от Победителя на торгах на специальный счет Должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором».

Финансовый управляющий полагает, что данный пункт следует исключить, поскольку в законодательстве 7-дневного срока на перечисление залоговому кредитору суммы в счет погашения обязательств не предусмотрено, таким образом, указанная обязанность не закреплена за финансовым управляющим.

Суд соглашается с позицией финансового управляющего, полагая доводы кредитора об установлении срока не достаточно обоснованными.

Пункт 5.13.1 в редакции кредитора – «При продаже Имущества 80% суммы, полученной от реализации имущества, являющегося предметом залога (ипотеки), оставшейся после покрытия расходов на обеспечение его сохранности и реализации на торгах (в случае наличия таковых), направляется на погашение требований кредиторов по обязательствам,

обеспеченным залогом Имущества Должника в следующем порядке: в первую очередь денежные средства направляются в погашение требований Залогового кредитора, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов».

Финансовый управляющий полагает более точным изложение этого пункта в иной редакции, которая является более подробной и конкретной.

Суд считает возможным п. 5.13.1 изложить в следующей редакции, которая является более конкретной, соответствует Закону о банкротстве и не противоречит интересам кредитора:

«Руководствуясь п. 4 ст. 213.26 продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8-19 ст. 110 и пунктом 3 ст. 111 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), с учетом положений ст. 138 ФЗ № 127 от 26.02.2002г.

В порядке ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 80% вырученной от суммы реализации предмета залога, направляется на погашение требований кредитора, по обязательствам обеспеченным залогом имущества должника.

Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет гражданина, в следующем порядке:

- 10% суммы, вырученной от реализации предмета залога, для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества для погашения указанных требований;

- оставшиеся денежные средства на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходы на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей и расходов, связанных с реализацией предмета залога;

- денежные средства, предназначенные для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете гражданина после полного погашения указанных требований, включаются в конкурсную массу;

- денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, и расходов, связанных с реализацией предмета залога, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества гражданина требований конкурсных кредиторов, не погашенной из стоимости предмета залога в соответствии с настоящим пунктом.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения расходов, предусмотренных настоящим абзацем, и требований кредиторов, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

Не удовлетворенные за счет стоимости предмета залога требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества

гражданина, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.»

Пункт 3.1 в редакции кредитора – «Согласно решению Ленинского районного суда, г. Оренбурга от 16.11.2016г. № 2-8351/2016 начальная продажная стоимость Имущества составляет 2 900 000,00 руб. Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 2 900 000,00 (два миллиона девятьсот тысяч) рублей».

Финансовый управляющий возражает против установления цены, предложенной кредитором, ссылаясь на то, что ФГКУ «Росвоенипотека» не учитывает тот факт, что финансовым управляющим должника – Сердаевым В.Н. привлечен независимый специалист для проведения обязательной оценки залогового имущества, отчет оценщика размещен в общем доступе, а именно опубликован в ЕФРСБ 27.04.2021г.

Согласно отчету об оценке №2021.03-469 от 01.04.2021г. стоимость имущества определена в размере 2 735 129 руб. 00 коп. по состоянию на 22.03.2021 г.

Таким образом, довод кредитора о том, что финансовым управляющим не предоставлена актуальная информация, как и довод о стоимости аналогичного имущества основанный исключительно на субъективном мнении кредитора, путем выборки с интернет ресурса [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) объектов недвижимости с наибольшей стоимостью является необоснованным.

ФГКУ «Росвоенипотека» не является специализированной, незаинтересованной организацией обладающей лицензией на осуществление работ (услуг) в области оценочной деятельности.

Следовательно, кредитор в силу отсутствия у него соответствующей компетенции не может давать обоснованную оценку по своему личному усмотрению.

Ходатайства о проведении судебной экспертизы с целью определения рыночной стоимости имущества кредитором не заявлено.

Кроме того, недвижимое имущество должника уже реализовывалось по указанной кредитором цене в рамках исполнительного производства, однако продано не было.

При этом финансовый управляющий указывает, что даже в случае продажи имущества по цене, определенной оценщиком, денежных средств будет достаточно для погашения требований кредиторов согласно реестру.

Следовательно, п. 3.1 утверждается судом редакции, предложенной финансовым управляющим.

Иных возражений финансовым управляющим не заявлено.

В соответствии с требованиями ст. 20.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий обязан разумно и обоснованно осуществлять расходы, связанные с исполнением возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Оценив возражения финансового управляющего, принимая во внимание, что его действия по реализации имущества должника имеют целью сократить расходы процедуры реализации имущества, получить максимальную прибыль от реализации имущества должника и защитить интересы всех кредиторов должника, суд приходит к выводу об обоснованности заявленных финансовым управляющим возражений.

При таких обстоятельствах порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога подлежат утверждению в уточненной редакции, представленной финансовым управляющим.

Руководствуясь статьями 60, 138, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Утвердить порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога в уточненной редакции, представленной финансовым управляющим, в частности:

- п.5.13 исключить,

- п. 5.13.1 изложить в следующей редакции:

«Руководствуясь п. 4 ст. 213.26 продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8-19 ст. 110 и пунктом 3 ст. 111 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), с учетом положений ст. 138 ФЗ № 127 от 26.02.2002г.

В порядке ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 80% вырученной от суммы реализации предмета залога, направляется на погашение требований кредитора, по обязательствам обеспеченным залогом имущества должника.

Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет гражданина, в следующем порядке:

- 10% суммы, вырученной от реализации предмета залога, для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества для погашения указанных требований;

- оставшиеся денежные средства на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходы на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей и расходов, связанных с реализацией предмета залога;

- денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете гражданина после полного погашения указанных требований, включаются в конкурсную массу;

- денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, и расходов, связанных с реализацией предмета залога,

направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества гражданина требований конкурсных кредиторов, не погашенной из стоимости предмета залога в соответствии с настоящим пунктом.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения расходов, предусмотренных настоящим абзацем, и требований кредиторов, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

Не удовлетворенные за счет стоимости предмета залога требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.»

- п. 3.1 изложить в следующей редакции:

«Начальная цена продажи Имущества определена, исходя из результатов проведения первых и повторных торгов в рамках исполнительного производства, и составляет 2 735 130 руб. 00 коп. Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах в рамках процедуры банкротства должника составляет 2 735 130 руб. 00 коп. (два миллиона семьсот тридцать пять тысяч сто тридцать) рублей ноль копеек.»

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней (исключая нерабочие дни) со дня принятия (изготовления в полном объеме).

Определение, вынесенное в виде отдельного судебного акта, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, и другим заинтересованным лицам посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». По ходатайству указанных лиц копии определения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку (п. 1 ст. 186 АПК РФ).

Судья

Н.А. Ананьева

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 27.11.2020 11:44:52  
Кому выдана Ананьева Наталья Александровна