



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Оренбург
17 мая 2022 года

Дело № А47-10706/2021
Обособленный спор №А47-10706-4/2021

Резолютивная часть определения объявлена 06 мая 2022 года
В полном объеме определение изготовлено 17 мая 2022 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Е.Г. Цыпкиной, при ведении протокола секретарем судебного заседания Е.В. Явновой,

рассмотрел в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Бикмуханбетовой Айман Самратовны (прежняя фамилия - Кусербаева (13.02.1974 года рождения, место рождения: р.п. Шильда Адамовского района Оренбургской области, адрес регистрации: 462846, Оренбургская область, Адамовский район, пос. Совхозный, ул.Новая, д. 2. кв. 2, ИНН 561901742139, СНИЛС 119-607-976-90)

заявление публичного акционерного общества «Сбербанк России» (117312, г.Москва, ул.Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) о разрешении разногласий к Положению о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника

и ходатайство финансового управляющего Сердаева Владимира Николаевича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

В судебном заседании принял участие представитель финансового управляющего: Ильина И.И. (доверенность от 12.05.2021, паспорт).

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте рассмотрения дела на сайте арбитражного суда. На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дело рассматривается в отсутствие иных лиц, участвующих в деле.

Бикмуханбетова Айман Самратовна 24.08.2021 (согласно отметке экспедиции суда) обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании ее несостоятельным (банкротом), в связи с наличием просроченной более трех месяцев задолженности в размере 1 412 437, 81 рублей.

Решением суда от 06.10.2021 (резюлютивная часть решения объявлена 30.09.2021) должник признан банкротом с открытием в отношении него процедуры реализации имущества.

Финансовым управляющим должника утвержден Сердаев Владимир Николаевич.

Сведения о введении процедуры реализации имущества опубликованы на сайте ЕФРСБ 04.10.2021 года (номер сообщения 7437289), а также в газете «Коммерсантъ» № 189 (7151) от 16.10.2021 года (номер объявления 77210990063).

Финансовый управляющий должника 20.12.2021 (дата регистрации экспедицией) обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Определением суда от 23.12.2021 заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

Протокольным определением от 06.05.2022 суд удовлетворил ходатайство финансового управляющего об уточнении заявленных требований.

От публичного акционерного общества «Сбербанк России» 30.03.2022 (дата регистрации экспедицией) поступило ходатайство о разрешении разногласий к Положению о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника. Данное заявление судом принято и назначено судебное заседание.

Определением суда от 06.05.2022 объединены в одно производство обособленный спор по заявлению публичного акционерного общества «Сбербанк России» о разрешении разногласий к Положению о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника и обособленный спор по заявлению финансового управляющего Сердаева Владимира Николаевича об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника и рассматривать их в деле № А47-10706-4/2021.

Возражения от должника, от иных кредиторов должника относительно заявленного финансовым управляющим ходатайства в материалы дела не поступили.

Лица, участвующие в рассмотрении заявления не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах суд рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений статьи 65 АПК РФ.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Финансовым управляющим в конкурсную массу должника включено зарегистрированное за должником недвижимое имущество – земельный участок (2/66 доли в праве общей долевой собственности), предназначенный для сельскохозяйственного производства, площадью 14190000+/-329601 кв.м., кадастровый номер 56:02:0000000:1338, адрес: Оренбургская область, Адамовский район, земельный участок расположен в северной части

кадастрового квартала 56:02:0. Ограничения права и обременение объекта недвижимости – аренда.

Согласно Отчету оценщика об оценке имущества должника стоимость земельного участка составила 3 606 500, 00 рублей.

Финансовым управляющим должника разработано Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества (далее – Положение) должника, которым установлены правила реализации имущества должника.

Торги проводятся на электронной торговой площадке «Южная Электронная Торговая Площадка» (<https://torgibankrot.ru/>), аккредитованной при ААУ "ЦФОП АПК" – Ассоциация арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса", членом которой является финансовый управляющий. Оператором электронной торговой площадки является «Южная электронная торговая площадка».

Рыночная стоимость составляет 3 606 500, 00 рублей, начальная цена на первоначальных торгах – 3 606 500, 00 рублей (п. 2.2 Положения).

Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, «шага аукциона». «Шаг аукциона» составляет - 5 % от начальной цены продажи имущества должника (п. 2.4 Положения).

Финансовый управляющий просит утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции финансового управляющего.

16.02.2022 г. в адрес финансового управляющего Сердаева Владимира Николаевича кредитором ПАО Сбербанк был направлен протокол разногласий, которым последний просил внести следующие изменения в разработанное Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника Бикмуханбетовой Айман Самратовны.:

- начальную продажную стоимость объекта имущества Лота №1 - земельного участка (2/66 доли в праве общей долевой собственности), предназначенный для сельскохозяйственного производства, площадью 14 190 000 +/- 329 601 кв. м, кадастровый номер 56:02:0000000:1338, адрес: Оренбургская область, Адамовский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:02:0, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: аренда, установить в соответствии с заключением о стоимости имущества № 2-220209-201 от 10.02.2022 г., выполненному ООО «Мобильный оценщик» в размере 227 000 (двести двадцать семь тысяч) руб.;

- установить «шаг аукциона» 10 (десять) процентов;

- установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 50 (пятидесяти) процентов от рыночной стоимости имущества;

- добавить пункт: «В случае не реализации имущества в течение указанного срока или отсутствия предложений о покупке данного лота по конечной стоимости, необходимо направить предложение о принятии имущества в счет погашения задолженности кредитора. При этом

необходимо указать следующие условия при принятии имущества: согласившимся на принятие будет считаться кредитор, направивший в письменной форме свой акцепт, возврат денежных средств в конкурсную массу, при сумме имущества меньшей сумме задолженности и отсутствии другого кредитора, согласившегося на принятие имущества, не производится».

ПАО Сбербанк возражает против утверждения Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника Бикмуханбетовой Айман Самратовны в редакции, представленной финансовым управляющим, ввиду несоответствия реализации имущества должника рыночным условиям.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Статьей 223 АПК РФ, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим кодексом и Законом о банкротстве с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 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 настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее, чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

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.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение.

В соответствии с материалами дела, финансовым управляющим установлено наличие имущества (земельный участок), принадлежащего супругу должника – Бикмуханбетову Марату Акбергеновичу.

Пунктом 5 ст. 139 Закона о банкротстве установлено, что начальная цена продажи выставляемого на торги имущества должника определяется независимым оценщиком, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Под понятие «иное» подпадают случаи, предусмотренные пунктом 3 ст. 130 Федерального закона, согласно которому оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого последнюю отчетную дату, предшествующую признанию должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей на основании решения собрания кредиторов, может быть проведена без привлечения независимого оценщика.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан", в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Представленное для утверждения Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника составлено в соответствии с требованиями ст.213.26 Закона о банкротстве, Гражданского кодекса Российской Федерации и иных нормативных актов Российской Федерации.

Суд отклоняет доводы кредитора, изложенные в заявлении о разрешении разногласий к Положению о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника, поскольку чрезмерное снижение стоимости объекта недвижимости не приведет к реализации имущества по максимальной цене, что нарушит права иных кредиторов на получение соразмерного удовлетворения своих требований.

Указанная в заявлении кредитора позиция не учитывает права и законные интересы иных кредиторов, включенных в реестр требований должника, поскольку отчуждение имущества должника по заниженной цене, противоречит требованиям закона, поскольку такие условия не позволяют обеспечить соблюдение баланса интересов конкурсных кредиторов и должника.

Кроме того, судом учитывается, что вышеуказанный земельный участок находится в режиме совместной собственности, поскольку принадлежит супругу должника Бикмуханбетову М.А.

В соответствии с п. 7 ст. 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). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам. Предложенный финансовым управляющим порядок и условия продажи имущества должника соответствует целям процедуры реализации имущества, направленным на реализацию конкурсной массы и последующее удовлетворение требований кредиторов.

Соответственно, $\frac{1}{2}$ доли вырученная от реализации данного имущества, подлежит передаче супругу должника.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что предложенная кредитором стоимость объекта является неразумной и не отвечающей интересам лиц, участвующих в деле, о несостоятельности (банкротстве), кроме того, не соответствует сложившейся практике установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника в редакции финансового управляющего является более выгодным для кредиторов должника, так как позволяет максимально удовлетворить требования последних.

В рассматриваемой ситуации кредитором никак не мотивировано и не представлено доказательств, что изменения в Положение о порядке, условиях проведения торгов в ходе процедуры реализации имущества, способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества.

Возражений от иных лиц, участвующих в деле о банкротстве относительно стоимости и условий продажи имущества должника, в материалы дела не поступило.

Учитывая фактические обстоятельства дела, принимая во внимание то обстоятельство, что цена продажи имущества установлена в положении в соответствии с Отчетом об оценке № 863-2021/11 от 29.11.2021, суд на основании ст. 139 Закона о банкротстве приходит к выводу об обоснованности заявленного финансовым управляющим должника требования, в связи с чем, утверждает Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника в редакции финансового управляющего Сердаева Владимира Николаевич.

Руководствуясь статьями 139, 213.25, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Ходатайство финансового управляющего Сердаева Владимира Николаевича удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника Бикмуханбетовой Айман Самратовны, в редакции финансового управляющего Сердаева Владимира Николаевича, с начальной ценой продажи имущества - 3 606 500, 00 рублей.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

В соответствии со ст. 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящее определение направляется заинтересованным лицам путем его размещения в виде электронного документа на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Судья

Е.Г. Цыпкина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 28.12.2021 8:44:32

Кому выдана Цыпкина Елена Геннадьевна