



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

О разрешении разногласий

г. Ростов-на-Дону

«30» января 2020 года

Дело № А53-6124/19

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Авдяковой В.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кузьминой У.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего Демичева Геннадия Геннадиевича об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина,

заявление должника Митиогло Спартака Александровича о признании решения об оценке имущества от 17.09.2019 незаконным, обязанности финансового управляющего провести оценку имущества должника с привлечением оценочной компании, отказе в удовлетворении ходатайства об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Митиогло Спартака Александровича (30.08.1975 г.р., ИНН 614807134002 адрес: 346500, Ростовская область, г. Шахты, ул. Советская, д. 3),

при участии:

от уполномоченного органа: Е.С. Назарова по доверенности от 02.12.2019

от Каймакова Ф.С.: А.Н. Бородачев по доверенности от 19.06.2019

установил: в арбитражный суд поступило ходатайство финансового управляющего Демичева Геннадия Геннадиевича об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Митиогло Спартака Александровича.

Кроме того, в арбитражный суд поступило заявление должника Митиогло Спартака Александровича о признании решения об оценке имущества от 17.09.2019 незаконным, обязанности финансового управляющего провести оценку имущества должника с привлечением оценочной компании, а также об отказе в удовлетворении ходатайства об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества.

Определением от 13.12.2019 суд объединил обособленный спор по ходатайству финансового управляющего Демичева Геннадия Геннадиевича об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Митиогло Спартака Александровича и обособленный спор по заявлению должника Митиогло Спартака Александровича о признании решения об оценке имущества от 17.09.2019 незаконным, обязанности финансового управляющего провести оценку имущества должника с привлечением оценочной компании, а также об отказе в удовлетворении

ходатайства об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества в одно производство для совместного рассмотрения.

Финансовый управляющий и должник в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены в соответствии со статьей 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

До судебного заседания от финансового управляющего посредством сервиса подачи документов в электронном виде «Мой Арбитр» поступили возражения на заявление должника, в котором указано на нецелесообразность проведения экспертизы по определению рыночной стоимости имущества ввиду отсутствия в конкурсной массе денежных средств, наличия заключения эксперта о цене имущества, выполненного 05.03.2019 в рамках гражданского дела между должником и кредитором Каймаковым Ф.С., ограничения доступа к торгам потенциальных покупателей в случае завышения цены имущества.

Отзыв приобщен судом к материалам дела.

Представитель кредитора Каймакова Ф.С. полагал ходатайство финансового управляющего подлежащим удовлетворению, просил суд из п. 18 положения исключить требование о том, что сделка подлежит нотариальному заверению, в части разделения имущества на лоты возражал, указав, что здания представляют собой единый комплекс, расположены по одному адресу, на общем земельном участке.

Кроме того, представитель кредитора Каймакова Ф.С. ходатайствовал о приобщении к материалам дела копии апелляционного определения от 22.07.2019, ходатайства должника о назначении судебной экспертизы, поданного в рамках гражданского дела, пояснил, что использованное при составлении положения заключение эксперта получено по итогам экспертизы, назначенной Шахтинским городским судом по ходатайству самого должника, судом апелляционной инстанции решение Шахтинского городского суда оставлено без изменения, указано, что экспертное заключение обосновано принято судом.

Документы приобщены судом к материалам дела.

Ранее от уполномоченного органа поступил отзыв, в котором указано на целесообразность установления цены отсечения на торгах посредством публичного предложения в размере 30 % от начальной цены, установленной на повторных торгах.

В судебном заседании представитель уполномоченного органа поддержала доводы отзыва.

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет. Конкурсные кредиторы должника знают о начавшемся арбитражном процессе по делу о банкротстве, поскольку предъявили требования к должнику.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом мнения лиц, участвующих в деле, ходатайство финансового управляющего рассмотрено судом в отсутствие лиц, участвующих в деле о банкротстве, надлежащим образом извещенных.

Изучив материалы дела, суд установил, что решением Арбитражного суда Ростовской области от 30.07.2019 Митиогло Спартак Александрович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Демичев Геннадий Геннадиевич из числа членов Крымского союза профессиональных арбитражных управляющих «ЭКСПЕРТ».

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон 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 на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 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.

Финансовым управляющим Демичевым Г.Г. во исполнение возложенных на него обязанностей, предусмотренных пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве, выявлено имущество (Лот № 1: нежилые здания (нежилой комплекс) по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Шишкина, д.154) должника – Митиогло Спартака Александровича, включенное в конкурсную массу:

- 1) нежилое здание с кад. номером 61:59:0020127:760, площадь 321,1 кв.м, дата государственной регистрации 16.03.2015 г., ограничение права – залог;
- 2) нежилое здание с кад. номером 61:59:0020127:761, площадь 155,3 кв.м, дата государственной регистрации 16.03.2015 г.. ограничение права - залог;
- 3) нежилое здание с кад. номером 61:59:0020127:734, площадь 618,4 кв.м, дата государственной регистрации 16.03.2015 г.. ограничение права – залог.

Обращаясь в суд, финансовый управляющий просит утвердить Положение о порядке, сроках и об условиях продажи выявленного имущества, принадлежащего Митиогло Спартаку Александровичу.

В соответствии с представленным финансовым управляющим Положением начальная цена продажи имущества определена в размере 8 400 000 руб. (п. 1 Положения).

Согласно п. 3 Положения организатором торгов выступает финансовый управляющий Демичев Геннадий Геннадиевич.

В силу п. 4 Положения продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

Место проведения торгов: в электронной форме на электронной площадке «Электронные системы Поволжья», размещенной на сайте <http://el-torg.com/> в сети Интернет (п. 5 Положения).

В соответствии с п. 6 Положения размер задатка составляет Лот № 1: 1 680 000 руб. (не более 20% начальной цены).

Шаг аукциона – Лот № 1: 420 000 руб. (5% от начальной цены).

Согласно п. 19 Положения повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

Пунктом 20 Положения предусмотрено, что торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом.

Начальная пена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 5 %. Срок, по истечении которого последовательно

снижается начальная пена, - каждые 7 календарных дней. Размер задатка - 20% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов.

Заявление должника Митиогло Спартака Александровича о признании решения об оценке имущества от 17.09.2019 незаконным, обязанности финансового управляющего провести оценку имущества должника с привлечением оценочной компании, отказе в удовлетворении ходатайства об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества мотивировано тем, что, по мнению должника, при принятии решения об оценке имущества от 17.09.19 и составлении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества финансовый управляющий Демичев Г.Г. действует не в интересах должника и кредиторов. Должник указывает, что финансовый управляющий не произвел надлежащую оценку, а сослался на оценку, проведенную в рассмотренном Шахтинским городским судом деле № 2-125/19. Также, должник указал, что сделка по залогу имущества (договор № 1 от 30.03.17) является оспоримой по банкротным основаниям. Должник указал, что проведенной судебной экспертизой № 61-13/002 от 01.11.13, утвержденной решением Шахтинского городского суда от 06.11.13 по делу № 2-4055/13, стоимость предмета торгов составила 57 595 000 руб., на официальном сайте Росреестра имеется справочная информация о кадастровой стоимости объектов недвижимости, включенного в конкурсную массу, а именно: нежилое здание 61:59:0020127:760, площадью 321,1 кв. м. – 14 710 159,35руб., нежилое здание 61:59:0020127:761, площадью 155,3 кв.м, – 669 630.28руб., нежилое здание 61:59:0020127:734, площадью 618,4 кв.м. – 849 292,01 руб., итого 22 229 081,6 руб. Кроме того, должник не согласен с условиями продажи трех жилых зданий, не являющихся общим имущественным комплексом, одним лотом.

Рассматривая заявления финансового управляющего и должника по существу, суд пришел к выводу о необходимости утверждения Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Митиогло Спартака Александровича в представленной финансовым управляющим редакции с учетом замечаний представителя кредитора Каймакова Ф.С., уполномоченного органа.

При рассмотрении заявления суд руководствуется следующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, регулируются параграфами 1.1 и 4 главы X Закона, а при отсутствии специальных правил, регламентирующих особенности банкротства этой категории должников - главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона. К отношениям, связанным с банкротством индивидуальных предпринимателей, применяются правила, установленные параграфами 1.1, 4 главы X настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом (статья 214.1 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве 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.

В соответствии с пунктами 1, 2, 3 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.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

При этом, пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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.

Как следует из материалов дела, указанное в Положении имущество является предметом залога в пользу конкурсного кредитора Каймакова Ф.С., требования которого включены в реестр требований кредиторов должника как обеспеченные залогом (определение от 06.08.2019).

Судом отклоняется довод должника о наличии оснований для оспаривания договора залога, поскольку требования кредитора Каймакова Ф.С. подтверждены судебным актом - решением Шахтинского городского суда Ростовской области от 09.04.2019 по делу № 2-125/19, вступившим в законную силу.

Кроме того, судом дана оценка доводам должника в данной части при рассмотрении жалобы на действия (бездействие) финансового управляющего в определении по настоящему делу от 23.01.2020.

Таким образом, в силу пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Финансовый управляющий обратился с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в суд.

С учетом высказанных представителями кредитора Каймакова Ф.С., уполномоченного органа и должника замечаний суд приходит к выводу о наличии между финансовым управляющим и указанными лицами разногласий в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога, в связи с чем настоящий обособленный спор подлежит рассмотрению судом по существу.

Рассмотрев ходатайство должника о назначении судебной экспертизы, суд не усматривает оснований для его удовлетворения по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле.

В силу пункта 3 статьи 50 Закона о банкротстве при подготовке дела о банкротстве к судебному разбирательству, а также при рассмотрении дела о банкротстве для решения вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд вправе назначить экспертизу, в т.ч. по своей инициативе.

В силу части 1 статьи 108 АПК РФ денежные суммы, подлежащие выплате экспертам и свидетелям, вносятся на депозитный счет арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство, в срок, установленный арбитражным судом.

Как разъяснено в пункте 22 постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», до назначения экспертизы по ходатайству лиц, участвующих в деле, суд определяет по согласованию с этими лицами и экспертом (экспертным учреждением, организацией) размер вознаграждения, подлежащего выплате за экспертизу, и устанавливает срок, в течение которого соответствующие денежные суммы должны быть внесены на депозитный счет суда лицами, заявившими ходатайство о проведении экспертизы или давшими согласие на ее проведение (часть 1 статьи 108 АПК РФ).

В случае неисполнения указанными лицами обязанности по внесению на депозитный счет суда денежных сумм в установленном размере, суд выносит определение об отклонении ходатайства о назначении экспертизы и, руководствуясь положениями части 2 статьи 108, части 1 статьи 156 АПК РФ, рассматривает дело по имеющимся в нем доказательствам.

Исходя из положений указанных норм и разъяснений, суд вправе назначить экспертизу, при этом не установлена обязанность суда для ее проведения.

Согласно представленному должником письму экспертной организации – ООО «Экспертное учреждение Ростовский экспертно-правовой центр» стоимость экспертизы по определению рыночной цены указанного в положении имущества составляет 40 000 руб.

Определением от 07.11.2019 суд отложил судебное заседание по рассмотрению заявления финансового управляющего и предложил должнику в срок до 03.12.2019 рассмотреть вопрос о заявлении ходатайства о назначении экспертизы и внести на депозитный счет суда денежные средства на оплату экспертизы.

Определением от 10.12.2019 суд повторно судебное заседание и предложил в срок до 23.01.2020 должнику представить доказательства заблаговременного внесения денежных средств на оплату проведения экспертизы на депозитный счет суда.

Между тем, определения суда от 07.11.2019 и от 10.12.2019 должником не исполнены, в материалах дела отсутствуют доказательства внесения денежной суммы в размере за проведение экспертизы на депозитный счет суда.

Равным образом, отсутствуют доказательства, которые препятствовали бы должнику в установленный срок или на дату судебного заседания внести в депозит суда денежные средства необходимые для последующей выплаты экспертам.

У должника было достаточно времени для внесения в депозит суда денежных средств с учетом неоднократного отложения судебных заседаний в том числе для исполнения должником данной обязанности.

Согласно пункту 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» если экспертиза в силу Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации могла быть назначена по ходатайству или с согласия участвующих в деле лиц, однако такое ходатайство не поступило или согласие не было получено, оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о бремени доказывания исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий несовершения

соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (часть 2 статьи 9 Кодекса).

Согласно части 5 статьи 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении заявления или ходатайства в случае, если они не были своевременно поданы лицом, участвующим в деле, вследствие злоупотребления своим процессуальным правом и явно направлены на срыв судебного заседания, затягивание судебного процесса, воспрепятствование рассмотрению дела и принятию законного и обоснованного судебного акта, за исключением случая, если заявитель не имел возможности подать такое заявление или такое ходатайство ранее по объективным причинам.

Таким образом, поскольку лицами, участвующими в деле, не внесены денежные средства на депозит суда в размере достаточном для проведения судебной экспертизы, суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения ходатайства должника о назначении экспертизы.

Данная правовая позиция изложена в постановлениях Арбитражного суда Центрального округа от 30.07.2015 N Ф10-335/2013 по делу N А64-3808/2008, Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.10.2016 N Ф03-5011/2016 по делу N А73-1203/2015, Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2018 N 15АП-4126/2018, N 15АП-3806/2018 по делу N А53-21424/2016.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

Законом о банкротстве установлено, что начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Таким образом, именно залоговый кредитор - Каймаков Филипп Сергеевич наделен правом на установление начальной продажной цены предмета залога.

Суд принимает во внимание, что при проведении оценки финансовый управляющий руководствовался заключением судебной экспертизы, проведенной в 2019 г. в рамках рассмотрения Шахтинским городским судом искового заявления кредитора Каймакова Ф.С. о взыскании с должника задолженности по договору займа и обращении взыскания на предмет залога.

Как следует из материалов дела, залоговым кредитором Каймаковым Ф.С. поддержана оценка, определенная финансовым управляющим и высказано согласие представленным финансовым управляющим положением.

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

Должник воспользовался указанным правом и обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий - о признании решения об оценке имущества от 17.09.2019 незаконным, обязанности финансового управляющего провести оценку имущества должника с привлечением оценочной компании, отказе в удовлетворении ходатайства об утверждении положения о порядке, об условиях и роках реализации имущества.

Между тем, доказательства обоснованности заявленных требований должником в материалы дела не предоставлены.

Судом отклоняется ссылка на результаты экспертизы, проведенной в рамках рассмотренного Шахтинским городским судом гражданского дела № 2-4055/13, поскольку указанное заключение выполнено 01.11.2013, то есть более 6 лет назад.

В то же время, заключение эксперта № 2-82-2019 от 05.30.2019, примененное финансовым управляющим при определении начальной цены предмета залога, выполнено в рамках итого гражданского дела, в котором в качестве ответчика участвовал должник, в пределах полугода до поступления в суд рассматриваемого заявления финансового управляющего (23.09.2019).

Указанное заключение признано обоснованным решением Шахтинского городского суда Ростовской области от 09.04.2019 по делу № 2-125/19 и применено при определении начальной цены реализации предмета залога.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 за 2019 (утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019) даны разъяснения о том, что в деле о банкротстве гражданина начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества, по общему правилу, определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом исходя из стоимости предмета залога, определенной в договоре об ипотеке. В случае разногласий относительно начальной продажной цены она определяется арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости этого имущества, определенной по результатам оценки (ст. 213.26 Закона о банкротстве, п. 4 ст. 14 Федерального закона от 29.06.2015 № 154-ФЗ «Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Таким образом, поскольку в заключении эксперта № 2-82-2019 от 05.30.2019 цена предмета залога установлена в размере 10 455 000 руб., залоговый кредитор, иные кредиторы и уполномоченный орган данную стоимость не оспаривают, а должником денежные средства в целях проведения экспертизы на депозитный счет суда не внесены, суд признает обоснованным установление начальной цены реализации в сумме 80 % от рыночной стоимости имущества, определенной по результатам экспертизы, то есть 8 400 000 руб. (с учетом округления в большую сторону).

При рассмотрении спора суд принимает во внимание, что в рамках судебной экспертизы по гражданскому делу определена рыночная стоимость конкретного имущества – предмета залога, в то время как при установлении кадастровой стоимости применяется усредненный метод (метод массовой оценки).

Также, в договора залога от 30.03.2017 № 1, заключенном между залоговым кредитором Каймаковым Ф.С. и должником Митиогло С.А., по соглашению сторон залоговая стоимость предмета залога установлена в размере 5 500 000 руб.

Также, суд отклоняются доводы должника о необходимости разделения предмета торгов на лоты. Залоговым кредитором высказано согласие на реализацию имущества единым лотом, кредиторами возражений не заявлено. Доводы должника о разделении предмета торгов на лоты не мотивированы. Как следует из материалов дела, все три здания расположены по единому адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Шишкина, д. 154, по данным залогового кредитора являются единым имущественным комплексом, в связи с чем из раздельная реализация не может быть признана судом целесообразной и отвечающей целям реализации имущества должника по максимальной цене.

С учетом совокупности приведенных выше обстоятельств суд не усматривает оснований для удовлетворения заявления должника о признании решения об оценке

имущества от 17.09.2019 незаконным, обязанности финансового управляющего провести оценку имущества должника с привлечением оценочной компании, отказе в удовлетворении ходатайства об утверждении положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества.

Судом установлено, что предложенный финансовым управляющим порядок продажи имущества должника по существу соответствуют целям процедуры реализации имущества, направленным на реализацию конкурсной массы и последующее удовлетворение требований кредиторов.

Проанализировав доводы кредитора Каймакова Ф.С. и уполномоченного органа, суд пришел к выводу об их обоснованности.

Так, представитель кредитора Каймакова Ф.С. просит суд из п. 18 положения исключить требование о том, что сделка подлежит нотариальному заверению.

Данная позиция мотивирована необходимостью снижения расходов на реализацию имущества должник.

Представитель уполномоченного органа указывает на целесообразность установления цены отсечения на торгах посредством публичного предложения в размере 30 % от начальной цены, установленной на повторных торгах.

Возражений против предложений кредитора и уполномоченного органа не поступило.

В связи с изложенным, учитывая баланс интересов вовлеченных в процесс банкротства лиц, суд пришел к выводу о необходимости утверждения Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Митиогло Спартака Александровича в редакции, предложенной финансовым управляющим, с учетом замечаний кредитора Каймакова Ф.С. и уполномоченного органа.

Суд соглашается с доводом кредитора о том, что требование о нотариальном заверении сделки нормативно не предусмотрено и приведет к увеличению расходов по делу о банкротстве.

Установление цены отсечения предотвратит поспешную реализацию имущества должника по низкой цене и предоставит залоговому кредитору необходимое время для рассмотрения вопроса об утверждении положения в иной редакции, либо об оставлении имущества за собой.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

В удовлетворении заявления должника Митиогло Спартака Александровича отказать.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Митиогло Спартака Александровича в редакции, предложенной финансовым управляющим Демичевым Геннадием Геннадиевичем со следующими изменениями:

Из пункта 18 Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества исключить требование о том, что «сделка подлежит нотариальному заверению».

Пункт 20 Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества дополнить абзацем следующего содержания «Минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) на торгах посредством публичного предложения составляет 30 % от начальной цены, установленной на повторных торгах».

Установить начальную цену продажи имущества Митиогло Спартака Александровича в составе лота № 1: нежилые здания (нежилой комплекс) по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Шишкина, д. 154: нежилое здание с кадастровым

номером 61:59:0020127:760, площадь 321,1 кв.м, дата государственной регистрации 16.03.2015, ограничение права залог; нежилое здание с кадастровым номером 61:59:0020127:761, площадь 155,3 кв.м, дата государственной регистрации 16.03.2015, ограничение права залог; нежилое здание с кадастровым номером 61:59:0020127:734, площадь 618,4 кв.м, дата государственной регистрации 16.03.2015, ограничение права залог – в размере 8 400 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения через арбитражный суд, принявший определение.

Судья

В.А. Авдякова