

**Финансовый управляющий Митиогло Спартака Александровича
Демичев Геннадий Геннадиевич**

**346500, обл Ростовская, г Шахты, пр-кт Победа Революции, 85, 311
тел: 89185226022 эл. почта: 6220325@mail.ru**

Решение об оценке имущества

г. Шахты

«17» сентября 2019 г.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 30.07.2019г. по делу № А53-6124/19 Митиогло Спартак Александрович (дата рождения: 30.08.1975г., место рождения: п. Первомайский, г. Гуково, Ростовская область, СНИЛС 135-059-062 42, ИНН 614807134002, регистрация по месту жительства: 346314, Ростовская область, Красносулинский район, п. Первомайский, ул. Ленина, д. №44, кв.5) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Демичев Геннадий Геннадиевич (ИНН 615500620967, СНИЛС 048-972-448-11, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 346500, обл Ростовская, г Шахты, пр-кт Победа Революции, 85, 311) – член Союз "ЭКСПЕРТ" (ОГРН 1149102040185, ИНН 9102024960, адрес: 298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, д. 4, литера 3, кв. 5).

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим ФЗ проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Финансовый управляющий произвел оценку имущества на основе Решения Шахтинского городского суда Ростовской области по делу №2-125/19 от 09.04.2019г.

Объект оценки: имущество, включенное в конкурсную массу, на основании документов, поступивших из регистрирующих органов.

Нежилые здания (нежилой комплекс) по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер.Шишкина, д.154

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;

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

Согласно Решению Шахтинского городского суда Ростовской области по делу №2-125/19 от 09.04.2019г. было проведено заключение судебного эксперта №2-82-2019 от 05.03.2019 г., по которому была определена рыночная стоимость указанного заложенного имущества в размере 10455000 рублей. Суд считает необходимым установить начальную стоимость в размере 80% от рыночной стоимости заложенного имущества 8364000 руб.

Таким образом, учитывая, что при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества, итоговую стоимость имущества, считать 8 400 000 рублей.

Приложение: Копия решения Шахтинского городского суда Ростовской области по делу №2-125/19 от 09.04.2019г., 4л

**Финансовый управляющий
Митиогло С.А.**



Демичев Г.Г.

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 апреля 2019 г.

г. Шахты

Шахтинский городской суд Ростовской области в составе
судьи Дорошенко Н.В.,
при секретаре Кулагиной Е.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Каймакова Филиппа Сергеевича к Митиогло Спартаку Александровичу о взыскании
долга по договору займа, обращении взыскания на заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском по тем основаниям, что 30.03.2017 г. между
займодавцем Каймаковым Ф.С. и заемщиком Митиогло С.А. заключен договор
займа № 1, по условиям которого 08.04.2017 г. ответчику предоставлен займ в
размере 5000000 руб., сроком возврата до 30.03.2018 г. (п. 3 договора), с уплатой
процентов в размере 3 % в месяц (п. 4 договора).

За период с апреля 2017 г. по ноябрь 2018 г. проценты за пользование
кредитом (с учетом частичной оплаты 22.09.2017 в размере 750000 руб.) составляют
2210000 руб.

П. 12 договора займа предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат
займа и процентов в размере 0,2 % в день от суммы задолженности. Неустойка по
процентам за период с 06.05.2017 г. по 24.12.2018 г. составляет 1112100 руб.,
неустойка по основному долгу за период с 31.03.2018 г. по 24.12.2018 г. составляет
2680000 руб.

Надлежащее исполнение обязательств по указанному договору займа
обеспечивается залогом недвижимого имущества от 30.03.2017 г.

В окончательном виде истец сформулировал исковые требования следующим
образом: просит суд взыскать с Митиогло С.А. в пользу Каймакова Ф.С. долг по
договору займа в размере 5000000 руб., проценты по договору в размере 2210000
руб., неустойку по основному долгу в размере 2680000 руб., неустойку по процентам
в размере 1112100 руб., а всего 11002100 руб. Обратить взыскание на заложенное
имущество - здание склада, общей площадью 155,3 кв.м., кадастровый (или
условный) номер 61:59:0020127:761; нежилое здание, общей площадью 618,4 кв.м.,
кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:734; нежилое здание, общей
площадью 321,1 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:760,
расположенные по адресу: Ростовская область г. Шахты, пер. Шишкина, 154,
определив способ реализации - путем продажи с публичных торгов, установив
начальную продажную цену в размере 5500000 руб.

Представитель истца по доверенности Бородачев А.Н. в суд явился, исковые
требования поддержал.

Представитель ответчика по доверенности Бурьянов О.Н. в суд явился,
просил в иске отказать по тем основаниям, что денежных средств по договору
займа он не получал, этот договор является притворной сделкой, так как договор
займа заключался с отцом истца. Договор является кабальным. В договоре займа
при его подписании условия о неустойке не было. Просил снизить размер
неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, ввиду ее несоразмерности последствиям
нарушенного обязательства. Считает заключение эксперта об определении

стоимости заложенного имущества недостоверным.

Выслушав стороны, исследовав письменные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 807 ГК РФ, по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

В силу абз. 1 ст. 810 ГК РФ, заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В судебном заседании установлено, что 30.03.2017 г. между займодавцем Каймаковым Ф.С. и заемщиком Митиогло С.А. заключен договор займа № 1, по условиям которого 08.04.2017 г. ответчику предоставлен заем в размере 5000000 руб., сроком возврата до 30.03.2018 г. (п. 3 договора), с уплатой процентов в размере 3 % в месяц (п. 4 договора).

До настоящего времени заемщиком не исполнено обязательство по возврату полной суммы займа, доказательств обратного суду не представлено. Ответчиком указанное обстоятельство не оспаривается.

За период с апреля 2017 г. по ноябрь 2018 г. проценты за пользование займом (с учетом частичной оплаты 22.09.2017 в размере 750000 руб.) составляют 2210000 руб.

П. 12 договора займа предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат займа и процентов в размере 0,2 % в день от суммы задолженности. Неустойка по процентам за период с 06.05.2017 г. по 24.12.2018 г. составляет 1112100 руб., неустойка по основному долгу за период с 31.03.2018 г. по 24.12.2018 г. составляет 2680000 руб.

Указанный расчет процентов и неустойки судом проверен, признан правильным, ответчиком не оспаривается.

Согласно ч. 1 ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В силу п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Рассматривая ходатайство ответчика о снижении неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ, суд учитывает сумму займа, срок и характер нарушения ответчиком обязательства, компенсационную природу неустойки, размер неустойки.

Суд считает размер неустойки по процентам 1112100 руб. соразмерным

последствиям нарушения обязательства по уплате процентов в размере 2210000 руб.

Суд считает размер неустойки по основному долгу 2680000 руб. соразмерным последствиям нарушения обязательства по возврату долга в размере 5000000 руб.

С учетом изложенного, суд считает необходимым взыскать с ответчика долг по договору займа № 1 от 30.03.2017 г. в размере 5000000 руб., проценты по договору в размере 2210000 руб., неустойку по основному долгу в размере 2680000 руб., неустойку по процентам в размере 1112100 руб., а всего 11002100 руб.

Согласно ч. 1 ст. 334 ГК РФ, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В соответствии со ст. 348 ГК РФ, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает. Залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.

П. 4 ч. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем: начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Надлежащее исполнение обязательств по договору займа от 30.03.2017 г. обеспечивается договором залога недвижимого имущества от 30.03.2017 г., по условиям которого ответчик предоставил в залог здание склада, общей площадью 155,3 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:761; нежилое здание, общей площадью 618,4 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:734; нежилое здание, общей площадью 321,1 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:760, расположенные по адресу: Ростовская область г. Шахты, пер. Шишкина, 154.

Заключением судебного эксперта № 2-82-2019 от 05.30.2019 г. определена рыночная стоимость указанного заложенного имущества в размере 10455000 руб.

Суд считает необходимым в соответствии со ст. 348 ГК РФ, а также условиями договора залога № 1 от 30.03.2017 г., обратиться взыскание на заложенное имущество – здание склада, общей площадью 155,3 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:761; нежилое здание, общей площадью 618,4 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:734; нежилое здание, общей площадью 321,1 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:760,

расположенные по адресу: Ростовская область г. Шахты, пер. Шишкина, 154. Определить способ продажи заложенного имущества - с публичных торгов, установив начальную продажную цену в размере 80 % от рыночной стоимости заложенного имущества 8364000 руб.

Доводы ответчика о том, что денежных средств по договору займа он не получал, суд во внимание не принимает, поскольку в договоре займа имеется фраза о получении денежных средств в размере 5000000 руб., подписанная от имени Митиогло С.А., подлинность этой подписи ответчик не отрицал. Возражения ответчика о том, что договор займа является притворной и кабальной сделкой, голословны и ничем не подтверждены, поэтому судом отклоняются.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Каймакова Филиппа Сергеевича к Митиогло Спартаку Александровичу о взыскании долга по договору займа, обращении взыскания на заложенное имущество – удовлетворить.

Взыскать с Митиогло Спартака Александровича в пользу Каймакова Филиппа Сергеевича долг по договору займа № 1 от 30.03.2017 г. в размере 5000000 руб., проценты по договору в размере 2210000 руб., неустойку по основному долгу в размере 2680000 руб., неустойку по процентам в размере 1112100 руб., а всего 11002100 руб.

Обратить взыскание на заложенное имущество - здание склада, общей площадью 155,3 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:761; нежилое здание, общей площадью 618,4 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:734; нежилое здание, общей площадью 321,1 кв.м., кадастровый (или условный) номер 61:59:0020127:760, расположенные по адресу: Ростовская область г. Шахты, пер. Шишкина, 154, определив способ реализации - путем продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену в размере 8364000 руб.

Решение может быть обжаловано в Ростовский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Шахтинский городской суд Ростовской области.

Решение в окончательной форме изготовлено 12.04.2019 г.

Судья (подпись)

Копия верна:

Судья -



Дорошенко Н.В.

