



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
620000, г. Екатеринбург, пер. Вениамина Яковлева, стр. 1
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разрешении разногласий,
об утверждении положения о торгах в отношении заложенного имущества

г. Екатеринбург
23 октября 2024 года

Дело №А60-39737-16/2023

Резолютивная часть определения объявлена 09.10.2024

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи С.А. Курченко при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Т.Р. Усмановой до перерыва, помощником судьи П.А. Лошаковой после перерыва, рассмотрел заявление финансового управляющего Власова Михаила Аркадьевича о разрешении разногласий по вопросу о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога

в рамках №А60-39737/2023 по заявлению Ворончихиной Екатерины Сергеевны (26.02.1976 года рождения, ИНН 666200785993, СНИЛС 023-209-764-21, место рождения: г. Свердловск, адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д.60, кв.66) о признании должника несостоятельным (банкротом),

в судебном заседании приняли участие:

от Офицеровой Ю.В.: Завьялова П.С., представитель по доверенности от 16.07.2024.

финансовый управляющий Власов М.А., лично, предъявлен паспорт.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены, известны. Отводов составу суда, лицу, ведущему протокол, не заявлено.

В Арбитражный суд Свердловской области 24.07.2023 посредством ящика для входящей корреспонденции, находящегося в здании Арбитражного суда Свердловской области, поступило заявление Ворончихиной Екатерины Сергеевны о признании должника банкротом.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 31.07.2023 указанное заявление принято к производству, возбуждено дело.

Решением от 29.09.2023 Ворончихина Екатерина Сергеевна признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев – до 25.03.2024.

Финансовым управляющим имуществом должника утвержден арбитражный управляющий Власов Михаил Аркадьевич (адрес корреспонденции: 620142, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, а/я 102), член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада».



Объявление №66230195374 о введении процедуры реализации имущества гражданина опубликовано на сайте "Коммерсантъ" - стр. 28, №192(7637) от 14.10.2023.

В Арбитражный суд Свердловской области посредством системы «Мой Арбитр» 14.05.2024 поступило заявление финансового управляющего Власова Михаила Аркадьевича о разрешении разногласий по вопросу о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

Определением суда от 17.05.2024 заявление принято к рассмотрению, назначено судебное заседание на 01.07.2024.

31.07.2024 в судебном заседании финансовым управляющим представлены дополнительные документы, а также заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Киселевой Лидии Николаевны, поскольку она является собственником предмета залога. На основании ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса РФ ходатайство судом удовлетворено.

04.09.2024 посредством системы "Мой Арбитр" от третьего лица Киселевой Л.Н. поступил отзыв на заявление.

В судебном заседании 05.09.2024 представителем Офицеровой Ю.В. заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела экспертного заключения на отчет об оценке. Ходатайство удовлетворено, документы приобщены.

Лица, участвующие в споре, выразили несогласие по вопросу необходимости проведения судебной экспертизы по определению рыночной стоимости 2/3 долей в праве собственности на квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 34, кв. 50.

Судебное заседание неоднократно откладывалось судом.

17.09.2024 посредством системы "Мой Арбитр" от Офицеровой Ю.В. поступило дополнение к заявлению о разрешении разногласий.

24.09.2024 посредством системы "Мой Арбитр" от финансового управляющего поступило дополнение к заявлению о разрешении разногласий.

03.10.2024 в судебном заседании объявлен перерыв до 09.10.2024.

04.10.2024 посредством системы "Мой Арбитр" от финансового управляющего поступило дополнение к заявлению о разрешении разногласий.

09.10.2024 в судебном заседании представителем Офицеровой Ю.В. заявлено ходатайство о приобщении дополнения к заявлению о разрешении разногласий. Ходатайство удовлетворено.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 15.05.2024 заявление Офицеровой Юлии Васильевны о включении в реестр требований кредиторов должника удовлетворено частично, требования Офицеровой Юлии Васильевны в размере 16 452 268 руб. 63 коп., из которых:

- по договору №1-1200-19-007 - 14 596 717,00 руб., из них: 13 838 050 руб. 17 коп. - основной долг, 758 666 руб. 83 коп. – проценты, как обеспеченные залогом имущества в виде 2/3 долей в праве собственности на квартиру, расположенную по



адресу: г.Екатеринбург, ул. Тверитина, д.34, кв.50, кадастровый номер 66:41:0603010:463;

- по договору №1-1200-19-011: 1 855 551 руб. 63 коп. основного долга, включены в реестр требований кредиторов должника Ворончихиной Екатерины Сергеевны в составе третьей очереди. В остальной части в удовлетворении заявления отказано.

Залоговым кредитором 30.04.2024 разработано и направлено финансовому управляющему Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества Должника, являющегося предметом залога.

14.05.2024 в суд поступило заявление финансового управляющего Власова Михаила Аркадьевича о разрешении разногласий по вопросу о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога - 2/3 доли на квартиру, площадью 78,8 кв. м., этаж: 1, назначение: жилое, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица Тверитина, дом 34, квартира 50. Кадастровый номер: 66:41:0603010:463.

В процессе рассмотрения настоящего обособленного спора лицами, участвующими в деле, с учетом документов (отзывов, возражений), направленных в суд, было достигнуто соглашение по содержанию Положения о порядке реализации залогового имущества, в том числе по условию о цене реализуемого объекта.

Лица, участвующие в споре, выразили несогласие по вопросу необходимости проведения судебной экспертизы по определению рыночной стоимости 2/3 долей в праве собственности на квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 34, кв. 50. Впоследствии залоговый кредитор согласился с начальной продажной ценой объекта, предложенной финансовым управляющим.

По состоянию на 09.10.2024 разногласие между финансовым управляющим и кредитором не достигнуто по п. 3 Положения относительно определения организатора торгов.

Залоговым кредитором Офицеровой Ю.В. предложена следующая редакция п.3:

«3. Организатор торгов

В качестве организатора торгов выступает АО "Юридическая фирма "Доктор права".

Сведения об организаторе торгов:

- почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, стр. 37, офис 412
- адрес электронной почты: info@doctorprava.ru
- контактный номер: +7 (343) 380-23-33

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- организует проведение торгов в электронной форме, путем направления оператору электронной площадки соответствующей заявки с приложением всех необходимых для этого документов;
- определяет участников торгов;



- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.
- осуществляет иные функции, предусмотренные ФЗ «о несостоятельности (банкротстве)».

Финансовым управляющим предложена следующая редакция п.3 Положения, просит утвердить организатором торгов финансового управляющего.

«3. Организатор торгов

В качестве организатора торгов выступает Финансовый управляющий Ворончихиной Екатерины Сергеевны Власов Михаил Аркадьевич.

Сведения об организаторе торгов:

- почтовый адрес: 620142. г. Екатеринбург, а/я 102
- адрес электронной почты: vlasov.ne@mail.ru
- контактный номер: +7 912 24 73 926

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- организует проведение торгов в электронной форме, путем направления оператору электронной площадки соответствующей заявки с приложением всех необходимых для этого документов;
- определяет участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; - уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.
- осуществляет иные функции, предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Кредитор Офицера Ю.В. ссылаясь на то, что реализация имущества предложенным им организатором торгов - АО "Юридическая фирма "Доктор права" будет являться более выгодной для лиц, участвующих в деле.

Рассмотрев заявление, суд приходит к следующим выводам.

В силу пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве, продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве 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.



Согласно общему правилу, закрепленному в абзаце 2 пункта 5 статьи 18.1, пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве, в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет средств, вырученных от продажи предмета залога.

Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например, указывающими на то, что использование ее услуг сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов арбитражным управляющим.

По смыслу разъяснений пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", при утверждении порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах суду необходимо отдавать предпочтение предложению, условия которого способствуют получению максимальной цены от продажи заложенного имущества, привлечению большего числа заинтересованных в приобретении имущества лиц к торгам.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества (пункт 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - постановление N 58)).

Таким образом, порядок и условия проведения торгов должны соответствовать целям процедуры банкротства, принципам добросовестности и разумности, способствовать продаже имущества должника по наиболее высокой стоимости, с наименьшими финансовыми затратами и обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449, при разрешении подобных разногласий суд должен определить наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы залогового кредитора, чье право определять начальную продажную цену предмета залога, порядок и условия проведения торгов и утверждать соответствующее положение (пункт 6 статьи 18.1, абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве) не является безусловным, и не связывает как лиц, участвующих в деле о банкротстве, так и суд.

Удовлетворяя требования финансового управляющего в части определения организатора торгов, суд принимает во внимание, что, по общему правилу Закона о банкротстве, организация торгов по продаже имущества должника возлагается на арбитражного управляющего, который обладает комплексными познаниями в



области антикризисного управления, учитывает, что выставленное на торги имущество представлено одним лотом, какой-то особой специфики, требующей привлечения специализированной организации в качестве организатора торгов, не имеет, существенно не отличается от имущества, которое обычно реализуется в делах о банкротстве граждан, исходит из того, что привлечение предложенного кредитором организатора торгов, исходя из примерного размера их вознаграждения, не будет соответствовать целям процедуры реализации имущества должника и достижению справедливого баланса интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, принимает во внимание, что кредитором не представлено доказательств того, что привлечение акционерного общества «Юридическая фирма «Доктор права»» будет способствовать более оперативной реализации спорного имущества с меньшими расходами на проведение торгов, либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов управляющим.

Суд также учитывает положения пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве, пункта 5 статьи 10 ГК РФ, устанавливающих добросовестность и разумность действий арбитражного управляющего в ходе процедуры банкротства по отношению к должнику, кредиторам и обществу.

Таким образом, исходя из необходимости соблюдения баланса интересов участвующих в деле лиц, суд полагает возможным разрешить разногласия, утвердив п.3 Положения в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Руководствуясь ст. 60, ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 184, ст. 185, ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Разрешить разногласия между финансовым управляющим Власовым Михаилом Аркадьевичем и кредитором Офицеровой Юлией Васильевной, утвердив п.3 Положения о порядке реализации имущества Должника Ворончихиной Екатерины Сергеевны в редакции финансового управляющего, определив организатором торгов финансового управляющего Власова Михаила Аркадьевича.

«3. Организатор торгов

В качестве организатора торгов выступает Финансовый управляющий Ворончихиной Екатерины Сергеевны Власов Михаил Аркадьевич.

Сведения об организаторе торгов:

- почтовый адрес: 620142. г. Екатеринбург, а/я 102
- адрес электронной почты: vlasov.ne@mail.ru
- контактный номер: +7 912 24 73 926

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- организует проведение торгов в электронной форме, путем направления оператору электронной площадки соответствующей заявки с приложением всех необходимых для этого документов;



- определяет участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; - уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.
- осуществляет иные функции, предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия. Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

Судья

С.А. Курченко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 14.05.2024 0:24:25
Кому выдана Курченко Светлана Алексеевна



16020006649564