



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Улан-Удэ

28 августа 2025 года

Дело № А10-2419/2024

Резолютивная часть определения объявлена 14 августа 2025 года.

Полный текст определения изготовлен 28 августа 2025 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Тарнуева А.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Дамбиевой С.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление должника - Бадмаева Алдара Эрдэмовича о разрешении разногласий с конкурсным кредитором – публичным акционерным обществом «Банк ВТБ» в части определения начальной продажной стоимости квартиры по адресу Республика Бурятия, ул. Цыбикова, д. 1а, кв. 2, находящейся в залоге у кредитора ПАО «Банк ВТБ»,

при участии:

финансовый управляющий: не явился, извещен;

должник: не явился, извещен;

конкурсные кредиторы: не явились, извещены,

установил:

решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 05.12.2024 (резолютивная часть оглашена 28.11.2024) в отношении должника Бадмаева Алдара Эрдэмовича введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Стрижакова Елена Валерьевна.

21.01.2025 в Арбитражный суд Республики Бурятия (дата направления почтой - 21.01.2025) поступило заявление должника - Бадмаева Алдара Эрдэмовича о разрешении разногласий с конкурсным кредитором – публичным акционерным обществом «Банк ВТБ» в части определения начальной продажной стоимости квартиры по адресу Республика Бурятия, ул. Цыбикова, д. 1а, кв. 2, находящейся в залоге у кредитора ПАО «Банк ВТБ». Должник просит определить начальную цену продажи в размере

14 720 000 рублей, размер задатка для целей торгов в сумме 5% от начальной продажной цены, срок для оплаты по результату торгов установить 5 дней с даты заключения договора купли-продажи.

В обоснование заявления должник указал, что на ЕФРСБ опубликовано объявление о торгах и об определении начальной продажной цены квартиры должника по адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Цыбикова, д.1а, кв.2. Согласно утвержденного залоговым кредитором порядка начальная продажная цена установлена в размере 11 935 000 рублей на основании отчета об оценке ООО «НЭКС». Кроме того, установлен размер задатка в сумме 20% от начальной продажной цены, а также из объявления о торгах следует, что оплату покупатель должен произвести в течение 30 дней после заключения договора купли-продажи.

Должник указал, что действительная стоимость квартиры выше и составляет 14 720 000 рублей. Кроме того, большой размер задатка и длительная оплата по договору свидетельствует о проведении торгов под конкретного покупателя и ограничения круга возможных покупателей и участников торгов. По закону об ипотеке задаток по залоговому имуществу составляет 5% от стоимости, а срок оплаты 5 дней.

Заявитель полагает, что предложенный порядок в части установления начальной продажной стоимости имущества, размера задатка и сроков оплаты за имущество способен негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества и снизит круг потенциальных покупателей.

ПАО «Банк ВТБ» представлен отзыв, согласно которому против заявления возражает. В обоснование возражений указал, что при проведении процедуры банкротства гражданина применяются специальные нормы, и лишь при их отсутствии подлежат применению общие правила проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве. В соответствии с п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Кредитор указал, что в материалах дела отсутствуют доказательства того, что утвержденный банком порядок продажи не позволит наиболее эффективно определить реальную цену продаваемого имущества с учетом спроса и интереса покупателей. Действительную стоимость имущества определяет действующий рынок. Производимая оценка любым субъектом: банком, как залоговым кредитором, профессиональным оценщиком или финансовым управляющим являются субъективным суждением о возможной цене продажи объекта недвижимости на открытом рынке. Доказательств того,

что утвержденный порядок может негативно повлиять на получение максимальной цены, не представлено.

Банк пояснил, что установление задатка в размере 20% от начальной продажной стоимости, а также срока для оплаты являются обычной практикой и соответствуют действующему законодательству.

Финансовым управляющим представлен отзыв, согласно которому разрешение разногласий оставляет на усмотрение суда.

Дело находилось в производстве судьи Мантурова В.С.

В связи с назначением судьи Мантурова В.С. на должность судьи Третьего арбитражного апелляционного суда, на основании распоряжения №101 от 19.05.2025 дело №А10-2419/2024 посредством автоматизированной информационной системы распределения дел распределено судье Гарнуеву А.А.

Определением суда от 23.05.2025 произведена замена судьи Мантурова В.С. на судью Гарнуева А.А.

Определением от 25.06.2025 принято уточнение заявления в следующей редакции: «Разрешить разногласия между должником и конкурсным кредитором ПАО «ВТБ Банк» по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника и определить начальную продажную стоимость квартиры по адресу г. Улан-Удэ, ул.Цыбикова, д.1а, кв.2 в размере 13 424 134 рублей, размер задатка для целей торгов в сумме 5% от начальной продажной цены, срок для оплаты по результату торгов установить 5 дней с даты заключения договора купли-продажи».

Финансовый управляющий, должник, кредитор, не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в порядке статей 121-123, 177, 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Информация о движении дела, о принятии заявления к производству, о времени и месте судебного заседания размещены судом в установленном порядке в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (<http://www.kad.arbitr.ru>).

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 06.06.2024 в реестр требований кредиторов должника – Бадмаева Алдара Эрдэмовича включены требования публичного акционерного общества «Банк ВТБ» в сумме 6 784 071 рубль 17 копеек задолженности по кредитному договору № 623/1171-0003314 с очередностью удовлетворения в третью очередь, как требования обеспеченные залогом имущества должника: квартира по адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Цыбикова, д. 1а, кв. 2.

Как следует из материалов дела, 12.01.2025 в ЕФРСБ опубликовано объявление №16619804 о проведении торгов по продаже залогового имущества - квартиры по адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Цыбикова, д. 1а, кв. 2.

В материалы дела представлен Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога, утвержденный залоговым кредитором Банком ВТБ (ПАО) (далее – Порядок).

Указанный Порядок определяет процедуру организации продажи недвижимого заложенного имущества, принадлежащего на праве собственности должнику.

Из данного Порядка следует, что в отношении квартиры, расположенной по адресу Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Цыбикова, д. 1а, кв. 2, кадастровый номер 03:24:000000:22407, установлена начальная стоимость на первых торгах в размере 11 935 000 рублей (п. 3.1, 3.2 Порядка).

Должник, обратившись с заявлением о разрешении разногласий, указал, что начальная цена продажи реализуемого недвижимого имущества занижена, действительная стоимость квартиры выше, чем предусмотренной в указанном Порядке.

Кроме этого, должник выразил несогласие с размером задатка в размере 20% от начальной продажной цены и сроком оплаты по договору в 30 дней, мотивируя тем, что указанные положения ограничат круг возможных покупателей и участников торгов и направлены на конкретного покупателя.

В этой связи, заявитель, сославшись на Закон об ипотеке, полагает необходимым установить размер задатка в сумме 5% от начальной продажной цены, а срок для оплаты по результату торгов установить в 5 дней с даты заключения договора купли-продажи.

В силу пункта 1 статьи 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) заявления и ходатайства, в том числе о разногласиях, возникших между арбитражным управляющим, кредиторами и (или) должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов, жалобы на действия (бездействие) арбитражных управляющих, на решения собрания или комитета кредиторов, иные обособленные споры по заявлениям лиц, участвующих в деле о банкротстве и в арбитражном процессе по делу о банкротстве, 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о 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.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Положения пункта 4 статьи 138, пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве предоставляют залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену. В абзаце 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве содержится специальное регулирование по залоговому имуществу: начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Согласно разъяснениям 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", продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона.

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.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным 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 суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Таким образом, по общему правилу приоритет определения порядка реализации имущества отдается залоговому кредитору, за исключением случая, когда арбитражный управляющий или должник докажет, что такое положение порядка и условий продажи заложенного имущества не способствует реализации имущества должника по более высокой цене.

Согласно пункту 3.1 Порядка рыночная стоимость имущества в размере 11 935 000 руб. установлена залоговым кредитором на основании отчета об оценке ООО «НЭКС» №1253/24 от 20.12.2024 г.

Должником в материалы дела представлен отчет об оценке №003-25 от 20.01.2025, составленная частнопрактикующим оценщиком Савченко Евгенией Александровной, согласно которому рыночная стоимость имущества составляет 14 720 000 рублей.

С учетом наличия разногласий между кредитором и должником в части стоимости квартиры, в целях определения действительной рыночной стоимости залогового имущества, определением суда от 07.04.2025 по ходатайству должника в порядке статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «ЭкспертЪ-Оценка» Алексеевой Ольге Юрьевне.

Перед экспертом поставлен следующий вопрос: какова рыночная стоимость квартиры по адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Цыбикова, д. 1а, кв. 2, кадастровый номер 03:24:000000:22407?

Согласно заключению эксперта №13/25 рыночная стоимость квартиры по адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Цыбикова, д. 1 а, кв.2, кадастровый номер 03:24:000000:22407, составляет по состоянию на 27.03.2025 года – 13 424 134 рублей.

Заключение эксперта соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, сторонами не оспорено, о назначении повторной либо дополнительной экспертизы не заявлено.

Оценив представленное в материалы дела заключение эксперта №13/25 в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд признает его относимым, допустимым, подлежащим применению в качестве доказательства по делу.

В этой связи, суд приходит к выводу, что при определении начальной цены продажи имущества должника, находящегося в залоге у кредитора – Банка ВТБ (ПАО), следует учитывать стоимость, определенную согласно экспертному заключению №13/25, проведенному ООО «ЭкспертЪ-Оценка», в размере 13 424 134 руб., поскольку установление данной начальной цены поспособствует получению максимальной цены от продажи заложенного имущества.

В данной части заявление должника подлежит удовлетворению.

Рассмотрев доводы должника относительно внесения изменений в Порядок в части размера задатка и срока оплаты по договору, суд установил следующее.

Согласно пункту 3.18 Порядка для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 20 процентов от начальной цены продажи имущества.

Пунктом 5.11 Порядка при продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 дней со дня подписания договора.

Должник, сославшись на Закон об ипотеке, находит указанные пункты необоснованными, полагает необходимым установить размер задатка в сумме 5% от начальной продажной цены, а срок для оплаты по результату торгов установить в 5 дней с даты заключения договора купли-продажи.

Ссылка должника на Закон об ипотеке судом отклоняется, поскольку применение положений Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" к отношениям, возникающим в ходе процедуры несостоятельности (банкротства) должника невозможно, поскольку нормы Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" являются специальными по отношению к общим положениям гражданского законодательства и имеют преимущество перед последними.

Как указано ранее порядок продажи имущества в настоящем случае определяется положениями пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Таким образом, приоритет определения порядка и условий проведения торгов предоставлен конкурсному кредитору, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с абзацем 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Следовательно, установление задатка в размере 20% от стоимости имущества не противоречит требованиям закона.

Размер задатка не определяет окончательную стоимость имущества, которая будет определена по результатам торгов. Вместе с тем задаток необходим для установления и подтверждения реальной заинтересованности участников торгов. Таким образом, снижение размера задатка не определяет платежеспособный спрос, возможность получения максимальной цены по результатам реализации имущества и (или) доступ публики к торгам. Напротив, установление в данном случае сравнительно высокого размера задатка позволит исключить возможные заявки со стороны лиц, не имеющих действительного намерения приобрести имущество, но подающих эти заявки с иными целями.

Определение срока оплаты при продаже имущества, в настоящем случае, является правом залогового кредитора.

Доказательств того, что установленный срок оплаты каким-либо образом способен негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в материалы дела не представлено.

Более того, положения, регулирующие взаимоотношения лиц после проведения торгов, в целом не могут каким-либо образом повлиять на саму возможность получения максимальной цены или иным образом ограничить доступ к торгам.

На основании изложенного, суд находит Порядок, утвержденный залоговым кредитором, в остальной части отвечающим требованиям действующего законодательства о несостоятельности (банкротстве) и не нарушающим прав и законных интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве должника.

Заявление должника о разрешении разногласий в остальной части не обосновано, судом отклоняется.

Руководствуясь статьей 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия между должником - Бадмаевым Алдаром Эрдэмовичем и конкурсным кредитором – публичным акционерным обществом «Банк ВТБ», определив начальную продажную стоимость квартиры по адресу г. Улан-Удэ, ул. Цыбикова, д.1а, кв.2 в размере 13 424 134 рубля.

В удовлетворении заявления в остальной части отказать.

Определение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия через Арбитражный суд Республики Бурятия.

Судья

А.А. Тарнуев

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 23.09.2024 02:59:53

Кому выдана Тарнуев Алексей Александрович