



## ДВЕНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

410031, г. Саратов, ул. Первомайская, д. 74; тел: (8452) 74-90-90, 8-800-200-12-77; факс: (8452) 74-90-91,  
<http://12aas.arbitr.ru>; e-mail: [info@12aas.arbitr.ru](mailto:info@12aas.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

арбитражного суда апелляционной инстанции

г. Саратов

Дело №А12-9361/2014

26 апреля 2016 года

Резолютивная часть постановления объявлена «19» апреля 2016 года.  
Полный текст постановления изготовлен «26» апреля 2016 года.

Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Самохваловой А.Ю.,  
судей Агибаловой Г.И., Макарова И.А.  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Кузменко М.Г.,  
рассматривает в открытом судебном заседании в помещении Двенадцатого  
арбитражного апелляционного суда: г. Саратов, улица Первомайская, 74, по  
правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской  
Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции,  
ходатайство конкурсного управляющего индивидуального предпринимателя  
Багманова Ахмеда Магамедовича Панковой Галины Николаевны,  
на определение Арбитражного суда Волгоградской области от 24 сентября 2015  
года по делу № А12-9361/2014, судья Санин А.С.,  
об утверждении начальной продажной цены залогового имущества  
индивидуального жилого дома, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м.,  
литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград,  
ул. Щаденко, дом 44а и земельный участок, назначение объекта: земли населенных  
пунктов – под индивидуальную жилую застройку; площадь: 471 кв.м., адрес  
объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а в  
размере 4 187 200 руб.  
в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) индивидуального  
предпринимателя Багманова Ахмеда Магамедовича (Волгоградская область,  
Быковский район, с. Верхний Балыклея, ИНН 340200012631; ОГРНИП  
313345411600022),

при участии в судебном заседании представителя Багмановой Севды Маримагамаевны

### УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 26.09.2014 (резюлютивная часть оглашена 29.09.2014) ИП Багманов А.М. признан несостоятельным (банкротом) на 6 месяцев. Конкурсным управляющим утверждена Панкова Галина Николаевна.

В Арбитражный суд Волгоградской области поступило ходатайство конкурсного управляющего ИП Багманова А.М. Панковой Г.Н., с учетом уточнений, об утверждении начальной продажной цены предмета залога.

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 24 сентября 2015 года утверждена начальная продажная цену залогового имущества индивидуальный жилой дом, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м., литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а и земельный участок, назначение объекта: земли населенных пунктов – под индивидуальную жилую застройку; площадь: 471 кв.м., адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а в размере 4 187 200 руб.

Багманова Севда Маримагамаевна не согласилась с принятым судебным актом и обратилась в суд с апелляционной жалобой, в которой просит определение суда первой инстанции отменить, по основаниям, изложенным в апелляционной жалобе, и принять по делу новый судебный акт о порядке реализации и утверждении новой начальной цены реализации на 1/3 доли имущества ИП Багманова А.И.

Определением от 25 февраля 2016 года Двенадцатый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению обособленного спора по рассмотрению ходатайства конкурсного управляющего индивидуального предпринимателя Багманова Ахмеда Магамедовича Панковой Галины Николаевны об утверждении начальной продажной цены залогового имущества индивидуального жилого дома, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м., литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а и земельный участок, назначение объекта: земли населенных пунктов – под индивидуальную жилую застройку; площадь: 471 кв.м., адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а в размере 4 187 200 руб. по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. Привлек к участию в обособленном споре в качестве заинтересованного лица Багманову Севду Маримагамаевну.

В судебном заседании представитель Багмановой С. М. просил определение суда первой инстанции отменить, и принять по делу новый судебный акт о порядке реализации и утверждении новой начальной цены реализации на 1/3 доли имущества ИП Багманова А.И.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения жалобы извещены надлежащим образом, что подтверждается почтовыми уведомлениями, имеющимися в материалах дела.

Принимая во внимание положения ч. 6 ст. 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, п. п. 4 - 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 года № 12 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27 июля 2010 года № 228-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» суд апелляционной инстанции также полагает необходимым обратить внимание на то, что информация о принятии апелляционной жалобы к производству вместе с соответствующим файлом размещена на официальном сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (<http://kad.arbitr.ru/>).

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие указанных лиц.

В соответствии с частью 6 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью 4 статьи 270 Кодекса основанием для отмены судебного акта суда первой инстанции.

Апелляционная коллегия, рассмотрев ходатайство конкурсного управляющего индивидуального предпринимателя Багманова Ахмеда Магомедовича Панковой Галины Николаевны об утверждении начальной продажной цены залогового имущества индивидуального жилого дома, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м., литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а и земельный участок, назначение объекта: земли населенных пунктов – под индивидуальную жилую застройку; площадь: 471 кв.м., адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а в размере 4 187 200 руб. приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда Волгоградской области от 19.02.2015 г. вынесено определение следующего содержания: «Включить в третью очередь реестра требований кредиторов индивидуального предпринимателя Багманова Ахмеда Магомедовича требование ЗАО «Банк Интеза» в размере 5 411 200,71 руб., из которых 4 782 522,28 руб. основного долга, 475 237,24 руб. проценты, 117 637,60 руб. пени., 35 803,59 руб. расходы по оплате государственной пошлины как обеспеченное залогом следующего имущества: индивидуальный жилой дом, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м., литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а и земельный участок, назначение объекта: земли населенных пунктов – под индивидуальную жилую застройку; площадь: 471 кв.м., адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а».

В ходе рассмотрения дела конкурсный управляющий уточнил заявленные требования и просил утвердить начальную продажную стоимость залогового имущества.

В соответствии с п. 4 чт. 138 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога

определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Как следует из п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Также в соответствии с п. 2 ст. 131 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Конкурсным управляющим в материалы дела представлен отчет №2/15-08 об оценке имущества должника в котором сделаны следующие выводы: стоимость жилого дома, площадью 1755 кв.м., инвентарный номер: 015222, кадастровый номер: 34:34:030083:0013:000214, расположенного на земельном участке, площадью 471 кв.м., кадастровый номер 34:34:030083:0013 составляет 5 228 150 руб.

Оценщиком также сделаны выводы о том, что возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость вышеуказанного объекта составляют 4 705 335 руб. – 5 750 965 руб.

ОА «Банк «Интеза» представлен отчет № О-3207 об оценке залогового имущества, в котором сделаны следующие выводы:

- рыночная стоимость одноэтажного жилого дома, площадью 177 кв.м., кадастровый номер 34:34:030082:434 составляет 4 199 213 руб.;
- рыночная стоимость земельного участка, площадью 471 кв.м., кадастровый номер 34:34:030083:0013 составляет 1 034 787 руб.

Согласно выводам эксперта в отчете от 07.09.2015 №2/15-08 об оценке имущества ИП Багманова А.М. возможные границы интервала, в котором может находиться общая стоимость вышеуказанных объекта составляют 4 710 600 руб. – 5 757 400 руб.

Как следует из вышеуказанной информации, оценки представленные ОА «Банк Интеза» и конкурсным управляющим, тем более с учетом возможных границ интервала стоимости, фактически идентичны.

Конкурсный управляющий не возражал против установления начальной продажной стоимости залогового имущества на основании отчета об оценке, представленного АО «Банк Интеза».

Суд апелляционной инстанции отмечает, что отчет об оценке, представленный конкурсным управляющим не содержит сведений о стоимости земельного участка, являющегося также предметом залога. Также в данном отчете экспертом была произведена оценка жилого дома исходя из его площади в размере 175,5 кв.м., при том, что общая площадь данного дома составляет 177 кв.м.

На основании вышеизложенного суд апелляционной инстанции пришел к выводу, о возможности при определении начальной стоимости предмета залога использовать данные, отображенные в отчете об оценке имущества, представленном АО «Банк Интеза».

В соответствии с положениями ст. 146 НК РФ в целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Экспертом ЗАО «Отечество» Бородиным Р.В. представлены пояснения, что стоимость залогового имущества была определена с учетом вышеуказанных положений НК РФ и НДС не включен в размер рыночной стоимости.

Также в соответствии с положениями ст. 54 ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Таким образом, начальная продажная цена такого подлежит установлению равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Довод Багмановой С.М. о том, что решением Дзержинского районного суда г.Волгограда от 02 октября 2013 года по делу №2-6144/2013 произведен раздел имущества, нажитого во время брака супругами Багмановым А.М. и Багмановой С. М. За Багмановой С. М. признано право на  $\frac{2}{3}$  долю индивидуальный жилой дом, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м., литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а, а значит ее доля не может входить в конкурсную массу бывшего мужа, отклоняется судом апелляционной инстанции на основании следующего.

Пунктом 2 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации установлено, что при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

В соответствии с пунктом 2 статьи 353 ГК РФ, если предмет залога остается в общей собственности приобретателей имущества, такие приобретатели становятся солидарными залогодателями.

Исходя из названных правовых норм при последующем разделе общего имущества супругов, переданного в залог по договору залога, заключенному одним из супругов с третьим лицом, залог в отношении этого имущества сохраняется независимо от того, кем из супругов был заключен договор залога и как будет разделено общее имущество супругов.

Данный вывод соответствует правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11.06.2013 № 15154/11.

Поскольку обремененное залогом имущество находилось в совместной собственности супругов, то изменение режима общей собственности супругов с совместной на долевую и определение долей в праве общей собственности супругов по смыслу положений статей 7, 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статьи 353 ГК РФ не влечет трансформации залога имущества в залог долей в праве общей долевой собственности.

В силу этого кредитор, требования которого обеспечены залогом такого имущества, вправе рассчитывать на погашение своих требований из средств,

вырученных в ходе конкурсного производства от продажи самого заложенного имущества, а не доли в праве.

В соответствии с частью 6.1 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при наличии оснований, предусмотренных частью 4 статьи 270 настоящего Кодекса, арбитражный суд апелляционной инстанции рассматривает дело по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. На отмену решения арбитражного суда первой инстанции указывается в постановлении, принимаемом арбитражным судом апелляционной инстанции.

В пункте 29 Постановления Пленума от 28.05.2009 № 36 Высший Арбитражный Суд Российской Федерации разъяснил, что по результатам рассмотрения дела суд апелляционной инстанции согласно пункту 2 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выносит постановление, которым отменяет судебный акт первой инстанции с указанием обстоятельств, послуживших основаниями для отмены судебного акта (часть 4 статьи 270 Кодекса).

В рассматриваемом случае принятие судом первой инстанции решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле обжалуемое определение подлежит отмене на основании 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 268 - 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

определение Арбитражного суда Волгоградской области от 24 сентября 2015 года по делу № А12-9361/2014 отменить.

Утвердить начальную продажную цену заложенного имущества индивидуальный жилой дом, назначение объекта: жилое, площадь: 177 кв.м., литер: А, этажность: 1, адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а и земельный участок, назначение объекта: земли населенных пунктов – под индивидуальную жилую застройку; площадь: 471 кв.м., адрес объекта: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Щаденко, дом 44а в размере 4 187 200 руб.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Поволжского округа в течение одного месяца со дня изготовления постановления в полном объеме, через арбитражный суд первой инстанции, вынесший определение, в порядке, предусмотренном статьями 275-276 АПК РФ.

Председательствующий судья

А.Ю. Самохвалова

Судьи

Г.И. Агибалова

И.А. Макаров