ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 307-ЭС14-9063

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 27 февраля 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Ксенофонтова Н.А., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Висма» (кредитор, г. Санкт-Петербург) на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2014 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.11.2014, принятые в рамках дела № А56-55848/2010 о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Фаэтон Девелопмент Груп» по заявлению открытого акционерного общества «Банк ВТБ» об утверждении изменений от 18.04.2014 в Положение «О порядке и условиях проведения торгов в ходе конкурсного производства по продаже имущества ООО «Фаэтон Девелопмент Груп», находящегося в залоге у ОАО «Банк ВТБ», а также об утверждении начальной продажной цены земельного участка площадью 198 010 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, территория предприятия «Ручьи», участок 22 (Беляевка), в размере 326 200 000 рублей,

установил:

Арбитражный суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области определением от 03.06.2014 утвердил изменения пункта 8.7 Положения от 18.04.2014 в отношении минимальной цены предложения по продаже заложенного имущества, отказав в удовлетворении заявления в остальной части.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 08.09.2014 отменил определение от 03.06.2014 и удовлетворил ходатайство ОАО «Банк ВТБ», установив начальную продажную цену имущества должника

в размере 326 200 000 рублей, а минимальную цену предложения, по которой может быть продано заложенное имущество, – в размере 267 157 800 рублей.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 24.11.2014 оставил постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2014 без изменения.

В кассационной жалобе ООО «Висма» просит о пересмотре указанных судебных актов, ссылаясь на отсутствие в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» и сложившейся судебной практике положений, предоставляющих возможность изменения утвержденной судом цены продажи имущества должника, а также на отсутствие доказательств необходимости указанного изменения, влекущего возможное снижение или отсутствие интереса у потенциальных покупателей.

В силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Таких оснований для пересмотра состоявшихся судебных актов в коллегиальном судебном заседании по доводам, изложенным в кассационной жалобе, не установлено.

Довод заявителя о несоответствии оспариваемых актов действующему законодательству Российской Федерации и сложившейся судебной практике неоснователен.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Названный закон, как и сложившаяся судебная практика, не содержат запрета на обращение залогового кредитора в случае возникновения разногласий по порядку и условиям продажи (к каковым относится и цена реализуемого имущества должника) в суд для их разрешения. Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге. Так в подпункте 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено установление начальной продажной цены заложенного имущества в размере 80% его рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика.

Поскольку при рассмотрении данного спора залоговым кредитором представлены доказательства, того, что ранее утвержденная судом начальная цена продажи имущества должника, находящегося в залоге, существенно отличается от его рыночной цены на начало продажи, суд апелляционной инстанций, руководствуясь вышеприведенными нормами, обоснованно

установил начальную продажную цену имущества должника на основании отчета об оценке по состоянию на начало продажи.

Довод заявителя о том, что изменение цены повлечет за собой снижение или отсутствие интереса у потенциальных покупателей к реализуемому недвижимому имуществу должника и, соответственно, нарушение законных прав и интересов других кредиторов, носит предположительный характер и не может быть принят.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Висма» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.А. Ксенофонтова