



14020013593739

142232_34582516

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва
26 января 2023 года

Дело № А40-96665/15-70-142 Б

Резолютивная часть определения оглашена 19 января 2023 года
Полный текст определения изготовлен 26 января 2023 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Аландаренко Т.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Рыжовой В.О.,
рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом)
ЗАО «Гойта-М» (ИНН 77114289888, ОГРН 1027714032103) ходатайство ООО «Олимпик» об
утверждении положения о порядке, о условиях и о сроках продажи имущества должника,
при участии: согласно протоколу судебного заседания,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 19.04.2016 ЗАО «Гойта-М» признано
несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющий должника ЗАО «Гойта-М» утверждена Кутышева В.А.
Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.05.2021 арбитражный управляющий
Кутышева В.А. освобождена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего в деле
о банкротстве ЗАО «Гойта-М». Конкурсным управляющим ЗАО «Гойта-М» утвержден
Пирогов Андрей Генрикович.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению ходатайство ООО
«Олимпик» об утверждении положения о порядке, о условиях и о сроках продажи имущества
должника, поступившее в суд 06.12.2022.

Малых Е.В. поддержал ходатайство ООО «Олимпик» в полном объеме.

Изучив материалы дела и представленные документы, заслушав Малых Е.В., суд
пришел к следующим выводам.

Согласно ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности
(банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и ч. 1 ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности
(банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК
РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о
несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве, в течение одного месяца с даты
окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в

настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложение о продаже имущества должника, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 130 Закона о банкротстве в ходе конкурсного производства конкурсный управляющий осуществляет инвентаризацию и оценку имущества должника.

По смыслу статей 130, 131 этого же Закона инвентаризации, оценке и включению в конкурсную массу подлежит все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, за исключением предусмотренных Законом случаев.

После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к продаже имущества должника на открытых торгах, если Законом о банкротстве не установлен иной порядок продажи имущества должника.

В соответствии с п. 2 ст. 129 и п. 1 ст. 130 Закона о банкротстве по общему правилу на конкурсного управляющего возложена обязанность проведения оценки имущества должника посредством привлечения для этого оценщика.

Согласно п. 1 ст. 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Пунктом 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве вопрос об утверждении предложения о продаже имущества должника отнесен к компетенции собрания кредиторов.

В силу положения абзаца второго названного пункта в случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено такое предложение, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается, соответственно, опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи этого имущества.

Из содержания данной правовой нормы следует, что механизм обращения конкурсного управляющего в суд за утверждением порядка продажи имущества должника обеспечивает гарантии движения дела о банкротстве в случае, если собрание кредиторов по тем или иным причинам не рассмотрело предложения управляющего или отказалось их утвердить. При этом двухмесячный срок предусмотрен законодателем в целях обеспечить возможность созыва повторных собраний кредиторов (комитета кредиторов) в случае отсутствия кворума или срыва собрания (комитета) кредиторов.

Как следует из материалов дела, ЗАО «Гойта-М» на праве собственности принадлежат следующие земельные участки:

- Земельный участок (кад. № 76:11:031503:39), назн. объекта: земли с/х наз площадь 1 557 496 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Ярославская обл., Перес р-н, Веськовский с/о, вблизи с. Новоселье;

- Земельный участок (кад. № 76:11:031503:40), назн. объекта: земли с/х наз площадь 556 292 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Ярославская обл., Перес р-н, Веськовский с/о, вблизи с. Новоселье.

Данными участками обеспечиваются требования залоговых кредиторе ООО «Олимпик» и ООО «Интегро», что подтверждается судебными актами от 15.09.2015, от 01.12.2015, от 01.12.2015, от 26.01.2017, от 01.12.2015, от 26.01.2017, от 23.06.2016, от 12.07.2016, от 06.06.2017, от 07.02.2019, от 30.09.2019.

Залоговыми кредиторами в адрес конкурсного управляющего не было представлено предложений об установлении начальной продажной цены предмета залога, порядка и условий проведения торгов.

Конкурсным управляющим была проведена оценка рыночной стоимости земельных участков, общая стоимость которых составила 3 211 000 руб., что подтверждается отчетом об оценке №210/22 от 14.10.2022.

Сведения об оценке размещены на сайте ЕФРСБ - сообщение 9907916 от 20.10.2022.

В целях осуществления мероприятий конкурсного производства ЗАО «Гойта-М» в разумный срок, реализации имущества в максимально короткие сроки, конкурсным управляющим подготовлен проект Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «Гойта-М», обеспеченного залогом.

Проект Положения, в редакции подготовленной конкурсным управляющим, направлен 01.11.2022 в адрес кредиторов, чьи требования обеспечены залогом имущества должника, что подтверждается почтовыми квитанциями и описями вложения в ценное письмо, предложив в десятидневный срок утвердить данное положение.

Залоговый кредитор ООО «Олимпик» положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ЗАО «Гойта-М» утвердил.

Залоговый кредитор ООО «Интегро» предложение конкурсного управляющего об утверждении положения оставило без ответа и удовлетворения.

Отсутствие ответа от ООО «Интегро» на обращения конкурсного управляющего послужило основанием для обращения ООО «Олимпик» в суд с заявлением об утверждении Положения.

Согласно п. 6 ст. 18.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном ст. 138 названного Закона.

Пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве предусмотрено, что продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном в пунктах 4, 5, 8- 19 статьи 110 и в п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учетом положений ст. 138 Закона о банкротстве.

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.

В соответствии с абз. 4 п. 4 ст. 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.

При этом, суд обращает внимание, что при продаже в конкурсном производстве заложенного имущества залоговый кредитор имеет приоритет перед иными кредиторами должника, поскольку именно его требования в первую очередь погашаются из средств, вырученных от реализации заложенного имущества. Залоговый кредитор, который имеет возможность получить от должника удовлетворение своих требований исключительно за счет заложенного имущества должника, наиболее заинтересован в том, чтобы заложенное

имущество было реализовано как можно быстрее и по выгодной для залогового кредитора цене.

Как разъяснено в п. 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах удовлетворения требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» (далее - постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58), кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего. 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.

Абзац 6 п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 не исключает возможность представления конкурсным управляющим суду предложений относительно порядка и условий продажи заложенного имущества должника.

В ситуации, когда залоговый кредитор фактически уклонился от согласования порядка продажи имущества должника в разумный срок, доводы залогового кредитора об исключительном праве кредитора, требования которого обеспечены залогом, устанавливать особенности порядка и условий проведения торгов, не должны противопоставляться обязанности конкурсного управляющего обеспечить при осуществлении процедуры банкротства соблюдение баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Продажа имущества должника является важным этапом конкурсного производства, направленным на реализацию этого имущества с целью получения наибольшей выручки. Продажа имущества - это регламентированный Законом о банкротстве процесс, совершаемый по определенным правилам, основные из которых зафиксированы в ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, необходимым условием для того, чтобы порядок и условия проведения торгов по реализации имущества должника определялись арбитражным судом, является наличие разногласий по этому вопросу между конкурсным кредитором и конкурсным управляющим.

В силу п. 5 ст. 18.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

В соответствии с п. 11 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» на основании абз. 2 п. 2 ст. 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абз. 2 п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве).

Начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

В п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что 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, закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену.

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.

Целью конкурсного производства является максимизация доходов от продажи имущества должника-банкрота с целью наиболее полного удовлетворения требований кредиторов.

В рассматриваемом случае условий, которые противоречат Закону о банкротстве либо способны негативно повлиять на получение максимальной выручки от реализации имущества должника, не установлено.

Кроме того, разногласия между конкурсным управляющим и залоговыми кредиторами отсутствуют.

Учитывая, что предложенное залоговым кредитором ООО «Олимпик» Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника не содержит условий, противоречащих требованиям действующего законодательства о банкротстве и не нарушает права и законные интересы кредиторов и должника, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для утверждения указанного Положения.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 32, 60, 61, 130, 131, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ст.ст. 13, 16, 64, 65, 67-71, 75, 176, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ЗАО «Гойта-М», обеспеченного залогом.

Установить начальную продажную цену имущества в размере 3 211 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

Т. А. Аландаренко