



О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Нальчик

Дело №А20-4144/2015

13 декабря 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 06 декабря 2023г.

Полный текст определения изготовлен 13 декабря 2023г.

Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики в составе судьи Сохроковой А.Л., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Алтуевым Х.А. рассмотрев в судебном заседании заявление ФНС России в лице УФНС России по КБР, г. Нальчик о разрешении разногласий между уполномоченным органом и конкурсным управляющим Мартыновой С.А., а также конкурсным кредитором АО «Россельхозбанк» по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО ТД «Мидас», заявление конкурсного управляющего Мартыновой С.А. о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО Торговый дом «Мидас» посредством публичного предложения при участии в судебном заседании представителей от налогового органа Хавояшхова А.Ю по доверенности от 27.12.2022 №26-09/34345, от конкурсного управляющего Бербековой Е.К. по доверенности

У С Т А Н О В И Л:

Федеральная налоговая служба России обратилась в Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Мидас» ОГРН 1030700050677, ИНН 0707000196 несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда КБР от 28.12.2018 заявление ФНС РФ признано обоснованным; в отношении должника общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Мидас» ОГРН 1030700050677, ИНН 0707000196 введена процедура банкротства - наблюдение сроком на шесть месяцев; временным управляющим должника утвержден Бжихов А. М. - член Ассоциации «Краснодарская Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Единство»; в реестр требования кредиторов третьей очереди ООО «Торговый дом «Мидас» включена задолженность по обязательным платежам в размере 1 996 637 рублей 65 копеек, в том числе: налоги -1683485 рублей 67 копеек, пени -313151 рубль 98 копеек.

Доступ к материалам дела № А20-4144/2015 на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) доступен после авторизации средствами портала Госуслуги (www.gosuslugi.ru) и введения секретного кода:

Решением суда от 29.01.2021 общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Мидас» ОГРН 1030700050677 признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Мидас» ОГРН 1030700050677, ИНН 0707000196 утверждена Мартынова С.А. член СРО САУ «Авангард». Срок конкурсного производства должника продлевался судом. Рассмотрение итогов конкурсного производства назначено на 11 часов 00 минут 12.01.2024г

В рамках указанного дела, конкурсный управляющий Мартынова С.А. обратилась в Арбитражный суд Кабардино-Балкарской Республики с заявлением об изменении п. 3.2 и п. 3.9 утвержденного положения от 20.03.2023г. в следующей редакции:

- пункт 3.2 изложить в следующей редакции: «Задаток для участия в торгах посредством публичного предложения составляет 10 % от цены каждого этапа».

- пункт 3.9 изложить в следующей редакции: «Торги проводятся на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы» Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО "НИС") 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, ОГРН 1127746228972, ИНН 7725752265; КПП 770401001, адрес в сети Интернет https://nistp.ru/bankrot/trade_list.php .

ФНС России в лице УФНС России по КБР, г. Нальчик, в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) ООО Торговый дом «Мидас» обратилась в Арбитражный суд КБР с заявлением о разрешении разногласий между уполномоченным органом и конкурсным управляющим Мартыновой С.А., а также конкурсным кредитором АО «Россельхозбанк» по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО ТД «Мидас»:

Определениями суда заявления приняты к рассмотрению , назначены судебные заседания.

Определением Арбитражного суда КБР от 16.11.2023 указанные заявления объединены в одно производство, судебное заседание назначено 06.12.2023.

Представитель налогового органа поддержал заявление.

Представитель конкурсного управляющего просила отказать налоговому органу и внести изменения в Положение в редакции конкурсного управляющего.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства (в том числе путем размещения информации на официальном сайте суда в сети Интернет), своих представителей в суд не направили, в связи с чем, в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ходатайство рассматривается в их отсутствие.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве, части 1 статьи 223 Арбитражного

процессуального кодекса РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Согласно пункту 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

- подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 настоящего Федерального закона;
- о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;
- о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

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 также предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества должника в соответствии с законодательством РФ осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества должника, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества

должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве 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.

Суд, исследовав материалы дела, установлено следующее.

Из материалов дела следует, что в соответствии с сообщением № 6510811 от 15.04.2021, размещенным в информационном ресурсе ЕФРСБ, конкурсным управляющим проведена инвентаризация имущества ООО ТД «Мидас», по результатам которой, выявлено следующее имущество:

Имущество должника, обремененное залоговыми обязательствами				
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	площадь, кв.м.	Примечание
1	Здание нежилое (помещение расположенное на 2-м этаже, пристройка), инвент номер 11286-А8	07:09:0100000:10574	84,1	Площадь по наружному обмеру 13,25*7,65. Высота 2,75 м. Состоит из 4-х помещений: 10,1 (коридор) и 3 служебных: 20,2+38,7+15,1. Общая площадь, 84,1. Основная-74,0
2	Помещение нежилое (мансардный этаж), инвент номер 11286-А7	07:09:0104004:1956	676,4	Площадь - общая - 629,9, в т.ч. Основная - 498,6, вспомогат - 131,1, Лестнич. клетка - 46,5
3	Помещение нежилое (расположенное на 1,2 этажах), инвент номер 11286-А-А1	07:09:0104004:2443	736,2	Общая площадь 736,2 кв.м, (основная- 560,4). В том числе 1-й этаж 154,4 кв.м. (основная 107,7) + 2-ой этаж - 581,8 кв.м. (основная - 452,7 кв.м)
4	Помещение нежилое (подвальное) инвент номер 11286-А5	07:09:0104004:2697	624,0	Основная площадь 569,4 перегороджена легкими кнструкциями на отдельные помещения

Недвижимое имущество не находящееся в залоге				
5	Помещение нежилое (помещение расположенное на 1 -м этаже), инвентар номер 11286-А4	07:09:0104004:2442	34,4	Письмом №044-12-0-50/7294 от 24.11.2011 г. АО «Россельхозбанк» дал свое согласие и освободил от обременения (залога) помещение. На основании соглашения №ПрФ/107/12 от 20.01.2012 г., заключенного между ООО ТД «Мидас» и ЗАО «Тандер», для обеспечения разгрузки товара в магазин на это помещение был зарегистрирован сервитут
6	Земельный участок. Вид разрешенного использования: Сервисный центр; Для прочих объектов лесного хозяйства. Согласно кадастровой выписке: Земли поселений (земли населенных пунктов) размещение сервисного центра	07:09:0104004:109. Общая площадь 743,0 кв.м. Выделен из участка с кад. № 07:09:010000:0040 общей площадью 840 кв.м.	622,0	Общая долевая собственность. Согласно выписке из ЕГРП от 21.12.2011г. № 01/005/2011-468 доля ООО ТД "Мидас" - 622/743 Вид разрешенного использования: Сервисный центр; Для прочих объектов лесного хозяйства. Согласно кадастровой выписке: Земли поселений (земли населенных пунктов) размещение сервисного центра

Конкурсным управляющим проведена оценка данного имущества должника по состоянию на 24.02.2022г. Отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: КБР, г.Нальчик ул.Тарчокова,50, № 467. 07/031-2022 опубликован в ЕФРСБ 25.02.2022г. № 8287464. Согласно указанному отчету общая стоимость имущества составила 69 949 146 руб., в том числе не залогового - 7 518 822 руб.

АО «Россельхозбанк», являясь залоговым кредитором, определил порядок, условия и срок реализации заложенного имущества и незаложенного имущества единым лотом 29.04.2022г. с начальной ценой, согласно определенной независимым оценщиком, в размере 69 949 146 руб., в т.ч. не залогового имущества 7 518 822 руб.

29 апреля 2022г. конкурсным управляющим было проведено собрание кредиторов (протокол № 6) на котором рассматривался вопрос «Утверждение Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника». По данным реестра требований кредиторов ООО ТД «Мидас» право на участие в собраниях кредиторов с правом голоса имеют: АО «Российский сельскохозяйственный банк» - 82,7% голосов (35 414 364,95 руб. необеспеченные залогом); УФНС России по КБР - 4,7% голосов (2 016 064,62 руб.); МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» - 12,6% голосов (5 263 266,04 руб.).

Собранием принято решение 100% голосов от присутствующих об утверждении Положения о продаже имущества должника в редакции АО «Россельхозбанк» от 28.04.2022г. Таким образом, на собрании была утверждена и начальная цена реализуемого имущества на

первых и повторных торгах.

На собрании не присутствовали кредиторы УФНС России по КБР и МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик». Результаты собрания кредиторов опубликованы в ЕФРСБ 4.05.2022г. № 8731767.

Таким образом, залоговый кредитор АО «Россельхозбанк», утвердивший Положение о продаже имущества должника посредством публичного предложения имеет 82,7% голосов для утверждения этого же положения в части незалогового имущества.

Согласно Закону о банкротстве конкурсным управляющим в ЕФРСБ было опубликовано сообщение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога в ЕФРСБ 4.05.2022г. № 8730355. В опубликованном Положении указан состав имущества, в том числе не залогового с его начальной ценой.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве (абзац третий пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Аналогичное положение закреплено в абзаце четвертом пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", предусматривающем порядок рассмотрения такого заявления в соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве.

Положение о продаже имущества ООО «ТД «Мидас» (в том числе начальная цена имущества) утверждено собранием кредиторов и не оспорено участниками дела на основании п.4. ст. 138 Закона о банкротстве.

Первые и повторные торги по продаже имущества должника ООО ТД «Мидас» не состоялись ввиду отсутствия претендентов на покупку имущества.

20.03.2023г. АО «Россельхозбанк», являясь залоговым кредитором, определил порядок, условия и срок реализации заложенного имущества и незаложенного имущества единым лотом посредством публичного предложения. Цена имущества установлена на 10% ниже первоначальной стоимости: общая цена лота - 62 954 231 руб., в т.ч. цена незалогового имущества - 6 766 939,80 руб. То есть цена соответствует размеру цены на повторных торгах.

Согласно пункту 4 статьи 139 Закона о банкротстве начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Как следует из материалов дела, 20.03.2023г. залоговый кредитор АО «Россельхозбанк» утвердил положение о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Согласно п. 3.2 утвержденного положения установлен задаток в размере 10% от начальной цены первого этапа торгов. Размер задатка остается неизменным и является фиксированной суммой на всех этапах торгов посредством публичного предложения.

Между тем, размер задатка от цены каждого этапа торгов определяется посредством публичного предложения.

По смыслу п.п. 8 - 10 ст. 110 Закона о банкротстве для участия в торгах по продаже имущества должника претендент должен вместе с представлением заявки внести задаток в размере и в сроки, установленные организатором торгов. При этом размер задатка исчисляется от начальной продажной цены предприятия.

В силу ч. 1 ст. 380 Гражданского кодекса РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Помимо того, что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства, его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457.).

Согласно п. 3.9 утвержденного положения торги проводятся на Национальной электронной площадке "Фабрикант" (НЭП «Фабрикант»), расположенной в сети Интернет по

адресу <https://www.fabrikant.ru> . Оператором электронной площадки является ООО «Фабрикант.ру», адрес: 123112, Москва, Тестовская улица, 10, «Москва Сити», Северная башня, 1 подъезд, 25 этаж. ИНН 7703561549, ОГРН 1057748006139 .В настоящее время у финансового управляющего прекращен договор с НЭП «Фабрикант» с 25.04.2023г.Стоимость заключения нового договора составляет 30 000 руб. Оплата за проведение единичных торгов предлагаемым договором не предусмотрена.

На основании изложенного, арбитражный управляющий Мартынова С.А. заключила новый договор с ЭТП «Новые информационные сервисы» Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО "НИС") 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, ОГРН 1127746228972, ИНН 7725752265; КПП 770401001. Стоимость договора составила 2 250 рублей за проведение одних торгов или 12 500 руб. за проведение неограниченных торгов в течение года (п.3.1).

Поскольку, в случае возникновения в ходе процедуры реализации имущества должника обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, финансовый управляющий обязан представить собранию кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений (п. 2 ст. 139 Закона о банкротстве).

При этом положения статьи 139 Закона о банкротстве не содержат никаких специальных правил или изъятий в отношении возможности внесения изменений в утвержденный порядок продажи имущества должника в зависимости от того, кем он был утвержден - собранием кредиторов (комитетом кредиторов) или судом. Законом установлены лишь основания внесения изменений в утвержденный порядок продажи имущества должника - это возникновение в ходе процедуры банкротства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

17.10.2023г. финансовым управляющим созвано собрание кредиторов должника по вопросу внесения изменений в утвержденное залоговым кредитором АО «Россельхозбанк» положение в части изменения размера задатка и торговой площадки, однако решением собрания кредиторов положение о продаже имущества должника оставлено без изменений.

Указанные обстоятельства, послужили основанием для вынесения изменения п. 3.2 и п. 3.9 утвержденного положения 20.03.2023г.

При таких обстоятельствах, суд считает что следует утвердить изменения в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО Торговый дом «Мидас»: пункт 3.2 изложить в следующей редакции: «Задаток для участия в торгах посредством публичного предложения составляет 10 % от цены каждого этапа». Пункт 3.9 изложить в следующей редакции: «Торги проводятся на электронной торговой площадке

«Новые информационные сервисы» Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО "НИС") 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, ОГРН 1127746228972, ИНН 7725752265; КПП 770401001, адрес в сети Интернет https://nistp.ru/bankrot/trade_list.php (далее по тексту - «оператор электронной площадки»); следует установить начальную продажную стоимость посредством публичного предложения единого лота в размере 62954231 рублей, в том числе: не залогового имущества в размере 6766939 рублей 80 копеек.

Обеспечительные меры, принятые судом 25.04.2023 года следует отменить .

На основании изложенного, руководствуясь статьями 130, 158, 184, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Разрешить разногласия между конкурсным управляющим Мартыновой С.А. и кредиторами по Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО Торговый дом «Мидас».

Утвердить изменения в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО Торговый дом «Мидас»:

Пункт 3.2 изложить в следующей редакции:

«Задаток для участия в торгах посредством публичного предложения составляет 10 % от цены каждого этапа».

Пункт 3.9 изложить в следующей редакции:

«Торги проводятся на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы» Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО "НИС") 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, ОГРН 1127746228972, ИНН 7725752265; КПП 770401001, адрес в сети Интернет https://nistp.ru/bankrot/trade_list.php (далее по тексту - «оператор электронной площадки»).

Установить начальную продажную стоимость посредством публичного предложения единого лота в размере 62954231 рублей, в том числе незалогового имущества 6766939 рублей 80 копеек.

Отменить обеспечительные меры, принятые судом 25.04.2023 года .

Определение может быть обжаловано в течение 10 дней в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд КБР.

Информация о движении настоящего дела и о принятых судебных актах может быть получена на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.askb.arbitr.ru.

Судья

Электронная подпись действительна.	А.Л. Сохрокова
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России	
Дата 10.05.2023 4:58:00	
Кому выдана Сохрокова Анна Леонидовна	