

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разрешении разногласий по вопросу
о порядке и условиях реализации имущества
в деле о банкротстве должника****Дело № А39-11380/2019**

город Саранск

24 февраля 2026 года

Резолютивная часть определения объявлена 09.02.2026.

Определение в полном объеме изготовлено 24.02.2026.

Арбитражный суд Республики Мордовия в составе судьи Карповой Н.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем Кандрашкиной О.М., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела №А39-11380/2019 о несостоятельности (банкротстве) Ельниковского районного потребительского общества (431370, Республика Мордовия, Ельниковский район, с.Ельники, площадь 1 мая, д.17, ОГРН 1021300836260, ИНН 1307028047), с ходатайством и приложенными к нему документами конкурсного управляющего Насакина Олега Евгеньевича, 430033, Республика Мордовия, г.Саранск, а/я №6, о разрешении разногласий, возникших между конкурсным управляющим и кредитором АО «Россельхозбанк»,

при участии в заседании (до перерыва):

Бирюкова Ю.Н. –представителя АО «Россельхозбанк» на основании доверенности, конкурсного управляющего должника Насакина О.Е., после перерыва участвующие в деле лица в судебное заседание не явились,

установил:

решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 12 августа 2021 года (резолютивная часть решения объявлена 10 августа 2021 года) должник - Ельниковское районное потребительское общество - признан несостоятельным (банкротом), в отношении имущества должника открыто конкурсное производство на срок до 07 февраля 2022 года. Определением суда от 15 сентября 2021 года конкурсным управляющим должника утвержден арбитражный управляющий Насакин О.Е. Срок процедуры конкурсного производства неоднократно продлевался, определением суда от 01.12.2025 срок конкурсного производства в отношении должника Ельниковского районного потребительского общества продлен до 27.05.2026.

В рамках дела о банкротстве должника №А39-11380/2019 конкурсный управляющий должника Ельниковского районного потребительского общества Насакин О.Е. обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий, возникших между конкурсным управляющим и кредитором АО «Россельхозбанк». В обоснование заявления конкурсный управляющий Насакин О.Е. указывает на то, что в ходе проведения процедуры банкротства конкурсным управляющим проведена инвентаризация и оценка имущества Ельниковское райпо, проведены 6 (шесть) открытых электронных торгов по реализации имущества, находящегося в залоге у конкурсного кредитора. АО «Россельхозбанк» разработан очередной порядок

продажи имущества посредством публичного предложения от 15.12.2025, который в части реализации незаложенного имущества утвержден на собрании кредиторов Ельновского райпо 19.12.2025. Согласно положению о продаже имущества Ельниковское райпо посредством публичного предложения от 15.12.2025 имущество должника реализуется в составе единого лота, начальная цена реализации 2799498 руб. 43 коп., срок последовательного снижения цены - 5 рабочих дней, величина снижения - 2% от начальной цены реализации, минимальная цена продажи (цена отсечения) 2519548 руб. 59 коп. или 90% от начальной цены реализации.

В ходе собрания кредиторов, состоявшегося 19.12.2025, конкурсный управляющий должника заявил о разногласиях (несогласии) с представленным порядком в части высокой минимальной цены продажи (цены отсечения) - 90% от начальной продажной цены, им предложено уменьшить минимальную цену продажи до 50% от начальной продажной цены с целью сокращения продолжительности процедуры банкротства и уменьшения расходов на проведение торгов. Поскольку конкурсный кредитор АО «Россельхозбанк» не согласился с позицией конкурсного управляющего, не представив каких-либо пояснений, конкурсный управляющий Насакин О.Е. обратился в суд с рассматриваемым заявлением.

В судебном заседании заявитель поддержал заявленное требование.

АО «Россельхозбанк» в отзыве на заявление просило отказать в удовлетворении заявления конкурсного управляющего и утвердить положение в редакции Банка (залогового кредитора), ссылаясь на положения статьи 138 Закона о банкротстве, и указывая, что начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, предложенная кредитором цена отсечения в размере 2519548 руб. 59 коп. или 90% от начальной цены реализации позволит кредитору получить максимально возможное удовлетворение требований от реализации имущества.

В судебном заседании представитель залогового кредитора поддержал позицию, изложенную в отзыве на заявление.

Рассмотрев материалы обособленного спора, суд установил следующее.

В соответствии со статьей 32 Закона о банкротстве, частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 данного Федерального закона.

В силу пункта 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 Закона о банкротстве 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.

Таким образом, залоговому кредитору принадлежит императивное право определения порядка и условий проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога как кредитору, чьи требования удовлетворяются из стоимости заложенного имущества. 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 ЕФРСБ вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве (абзац 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Аналогичное положение закреплено в абзаце 4 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» (далее - Постановление № 58), предусматривающем порядок рассмотрения такого заявления в соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве. При этом 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; собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Согласно пункту 4 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

В соответствии с абзацем 6 пункта 9 Постановления № 58 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.

Из содержания положений Закона о банкротстве следует, что целью процедуры реализации имущества должника является получение максимальной выручки за реализованное имущество и осуществление минимальных затрат, связанных с процедурой, для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

В силу статей 110 и 139 Закона о банкротстве процедура реализации имущества должника, признанного банкротом, включает в себя последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Особенность публичного предложения как формы реализации имущества должника состоит в том, что снижение цены происходит поэтапно (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов

надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая ее.

В Законе о банкротстве отсутствуют ограничения относительно предела снижения начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения, равно как и срока, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, эти показатели определяются исходя из принципа целесообразности и разумности с учетом целей конкурсного производства определенного должника.

Целью торгов является получение максимальной цены от продажи имущества. Возможность или невозможность продажи имущества обусловлена исключительно конъюнктурой рынка. Окончательный результат торгов (цена продажи) определяется объективными рыночными процессами (соответствием спросу цены предложения). В результате торгов имущество реализуется по максимально возможной рыночной цене, а размер денежных средств, вырученных от продажи имущества должника, зависит не только от начальной продажной цены имущества и цены отсечения, но и от спроса на то, или иное имущество, его конкурентных преимуществ, числа потенциальных покупателей.

В рассматриваемом случае акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк" (ОГРН 1027700342890, ИНН 7725114488) является мажоритарным кредитором, требования которого включены в реестр, и обладает 89,062% голосов кредиторов в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Ельниковское райпо. С 09.05.2022 в рамках процедуры конкурсного производства ведутся мероприятия по продаже имущества должника, проведено 8 торгов по реализации имущества должника, включая 6 торгов по реализации заложенного имущества. Вместе с тем имущество должника реализовано частично, подавляющая часть имущества осталась не реализованной, что может свидетельствовать о его низкой ликвидности. Доказательств обратного кредитор АО «Россельхозбанк» не представило в материалы дела.

Из материалов дела №А39-11380/2019 установлено, что порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога АО «Россельхозбанк», а именно: часть здания торгового центра-кафе, общей площадью - 416.3 кв. м., расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ельниковский р-н, с. Ельники, Площадь 1 Мая, д. 2, пом. 4., торговое оборудование по адресу: Республика Мордовия, Ельниковский р-н, с. Ельники, Площадь 1 Мая, д. 2, пом. 4: барное оборудование, оборудование по видеонаблюдению (лот 1), здание (часть здания торгового центра -магазин «Дежурный №1»), общей площадью-148.40 кв. м.; Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, площадь 1 Мая, д. № 2 (лот 2), помещение (часть административного здания); общей площадью- 581.40 кв. м., Республика Мордовия, Ельниковский район, с. Ельники, пл. 1 Мая, д. 17.(лот 3) (недвижимое имущество является предметом залога АО «Россельхозбанк») - посредством публичного предложения были утверждены АО «Россельхозбанк» в положении еще 30.06.2023. Последние торги по продаже заложенного имущества должника путем публичного предложения проведены 05.11.2025 и признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок (решение №56323-ОТПП/1 о признании несостоявшимися открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества).

Поскольку в отношении имущества, оставшегося не реализованным, неоднократно проводились торги, которые не привели к положительному результату, позиция АО "Россельхозбанк" о необходимости установления минимальной цены продажи имущества должника в размере 90% от начальной цены реализации нецелесообразна и противоречит основным задачам реализации имущества. Определение реальной стоимости имущества в

любом случае зависит от конъюнктуры рынка, а установление излишне высокой цены способно значительно затянуть процедуру банкротства и, как следствие, привести к увеличению текущих расходов.

Залоговый кредитор не подтвердил какими-либо убедительными и допустимыми доказательствами того, что реализация имущества на предложенных залоговым кредитором условиях будет более привлекательной, с учетом отсутствия интереса к покупке имущества в течение столь длительного времени, как и не представил доказательств, свидетельствующих о том, что реализация имущества на основании положения о продаже в редакции, предложенной конкурсным управляющим, способна негативно повлиять на результаты продажи имущества должника.

Проанализировав разногласия сторон, оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства, суд пришел к выводу о разумности и обоснованности предложения конкурсного управляющего должника.

Суд учитывает, что оно не противоречит нормам действующего законодательства, принципам разумности и позволит обеспечить соблюдение баланса интересов всех заинтересованных лиц. При этом минимальной ценой продажи имущества должника будет являться цена в размере 1399749 руб. 22 коп., составляющая 50% от начальной цены продажи имущества на публичных торгах, поскольку такое условие в наибольшей мере позволит привлечь максимальное количество потенциальных покупателей, принимая в внимание тот факт, что покупательская привлекательность имущества возрастает прямо пропорционально снижению цены, а переход к порядку, устанавливающему дальнейшую судьбу имущества, в таком случае будет возможен только после исчерпания возможности реализовать имущество хотя бы по самой минимальной цене предложения.

Вопреки доводам кредитора АО «Россельхозбанк» указанная начальная цена имущества не может негативно повлиять на возможность получения максимальной выручки от продажи спорного имущества должника при наличии спроса. Напротив, установление завышенной начальной продажной цены ограничит доступ публики к торгам, что может привести к отсутствию предложений и признанию торгов несостоявшимися.

На основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса РФ в судебном заседании объявлялся перерыв с 28.01.2026 до 09.02.2026.

Руководствуясь статьями 32, 60, 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 176, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л:

разрешить разногласия по порядку и условиям реализации имущества должника, возникшие между кредитором акционерным обществом "Российский Сельскохозяйственный банк" и конкурсным управляющим Насакиным О.Е.

Внести изменения в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Ельниковского районного потребительского общества посредством публичного предложения от 15.12.2025, установив минимальную цену продажи имущества (цену отсечения) в размере 1399749 руб. 22 коп. (50% от начальной цены реализации).

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Первый арбитражный апелляционный суд путём подачи апелляции. Электронная жалоба через Арбитражный суд Республики Мордовия.

Судья

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 13.01.2026 4:58:55
Кому выдана Карпова Наталья Викторовна

Н.В. Карпова