



ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.06.2026 года
г. Воронеж

дело № А08-10782/2023

Резолютивная часть постановления объявлена 19.06.2026 года
Постановление в полном объеме изготовлено 24.06.2026 года

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи
судей

Безбородова Е.А.
Потаповой Т.Б.
Сафроновой В.С.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Багрянцевой Ю.В.,

при участии:

от ООО «Лаванда»: Сенаторов К.М., генеральный директор на основании протокола внеочередного общего собрания участников от 30.07.2025, паспорт гражданина РФ,

от иных лиц, участвующих в деле: представители не явились, извещены надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО «Лаванда» на определение Арбитражного суда Белгородской области от 25.12.2025 по делу № А08-10782/2023 по рассмотрению ходатайства конкурсного управляющего ООО «Агростатус» Атарая Берда Маировича об утверждении порядка и условий проведения торгов по продаже залогового имущества, в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Агростатус» (ИНН 3123483561, ОГРН 1213100014600),

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Белгородской области 17.12.2024 года (резолютивная часть объявлена 09.01.2025 года) ООО «Агростатус» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство

сроком до 17.06.2025 года, конкурсным управляющим утвержден Атарав Берд Маирович.

Сведения о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликованы в ЕФРСБ 13.01.2025 года и в печатном издании «Коммерсантъ» 18.01.2025 года.

18.07.2025 конкурсный управляющий ООО «Агростатус» Атарав Берд Маирович обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении порядка и условий проведения торгов по продаже имущества общества с ограниченной ответственностью ООО «Агростатус», находящегося в залоге у Сенаторова Константина Михайловича, в редакции, предложенной конкурсным управляющим.

Определением Арбитражного суда Белгородской области от 25.12.2025 разрешены разногласия, возникшие между конкурсным управляющим ООО «Агростатус» Атаравым Б.М. и залоговым кредитором Сенаторовым К.М. Утверждено Положение о порядке продажи имущества ООО «Агростатус», в редакции от 17.07.2025 года, предложенной конкурсным управляющим Атаравым Б.М., утвердив начальную цену продажи:

ЛОТ № 1

Наименование объекта	Рыночная стоимость лота, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 105 425 +/- 2 841 кв.м., расположенный по адресу: Тульская обл., Ясногорский р-н, с. Теляковское, кадастровый номер 71:23:000000:1735	
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 34 315 +/- 1 621 кв.м., расположенный по адресу: Тульская обл., Ясногорский р-н, с. Теляковское, кадастровый номер 71:23:030106:101	3 477 500
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 19 000 +/- 1 206 кв.м., расположенный по адресу: Тульская обл., Ясногорский р-н, с. Теляковское, кадастровый номер 71:23:030107:895	

<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 253 256 +/-4 403 кв.м., расположенный по адресу: Тульская обл., Ясногорский р-н, с. Теляковское, кадастровый номер 71:23:030107:896</p>	
---	--

ЛОТ № 2

Наименование объекта	Рыночная стоимость лота, руб.
<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 412 000 +/-4 863 кв.м., Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 700 м. по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тульская обл., Ясногорский р-н, Первомайское с/т, д. Притыкино, дом 2, кадастровый номер 71:23:030106:23</p>	3 430 000

ЛОТ № 3

Наименование объекта	Рыночная стоимость лота, руб.
<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 309 000 +/-4 864 кв.м., Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 700 м. по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тульская обл., Ясногорский р-н, Первомайское с/т, д. Копенкино, дом 25, кадастровый номер 71:23:030106:37</p>	2 570 000

Не согласившись с данным определением, ООО «Лаванда» обратилось в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит определение суда первой инстанции отменить.

На основании статей 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации апелляционная жалоба рассматривалась в отсутствие неявившихся лиц, извещенных о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом.

От ПАО «Сбербанк России» в электронном виде через сервис «Мой арбитр» поступили возражения на апелляционную жалобу с приложением доказательств направления; от конкурсного управляющего ООО «Агростатус» Атарая Б.М. в электронном виде через сервис «Мой арбитр» поступили возражения на апелляционную жалобу с приложением доказательств направления, которые суд приобщил к материалам дела.

Судом апелляционной инстанции отказано в удовлетворении ходатайства представителя ООО «Лаванда» об отложении судебного разбирательства, в связи с отсутствием правовых оснований, предусмотренных ст.158 АПК РФ.

Представитель ООО «Лаванда» поддержал доводы апелляционной жалобы, считает обжалуемое определение незаконным и необоснованным, просил его отменить.

Выслушав представителя ООО «Лаванда», изучив материалы дела и доводы апелляционной жалобы, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для изменения или отмены обжалуемого судебного акта. При этом суд апелляционной инстанции исходит из следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, в представленном отзыве Сенаторов К.М., возражая против утверждения порядка продажи имущества должника, в редакции конкурсного управляющего, полагал, что стоимость земельных участков завышена, а также указал, что имеются вопросы о размере (величине) задатка и требований к повторным торгам.

Принимая обжалуемый судебный акт, арбитражный суд первой инстанции правомерно исходил из следующего.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу пункта 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

В соответствии с положениями статьи 138 Закона о банкротстве порядок и условия продажи заложенного имущества, в том числе начальная продажная цена предмета залога определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога (абзац 2 пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве).

Исходя из разъяснений, данных в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований

залогодержателя при банкротстве залогодателя», 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.

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, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано (пункт 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Закон о банкротстве наделяет залогового кредитора приоритетом на установление порядка продажи имущества, находящегося у него в залоге, в том числе, его начальной продажной цены. При этом, как конкурсный управляющий, так и лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе в судебном порядке оспорить предложенный залоговым кредитором порядок продажи в том случае, если последний нарушает их законные права и интересы.

Поскольку приоритет при определении условий и порядка продажи на торгах заложенного имущества принадлежит залоговому кредитору, при наличии разногласий на этот счет конкурсному управляющему или лицу, участвующему в деле о банкротстве, надлежит доказать, что предлагаемые условия способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам.

Предоставленное залоговому кредитору право утверждать Положение о продаже (п. 6 ст. 18.1, абз. 2 п. 4 ст. 138, абз. 2 п. 4 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ) не является безусловным, то есть по существу не связывает как лиц, участвующих в деле о банкротстве, так и суд при принятии соответствующего решения. Поскольку разногласия передаются на разрешение суда, он должен определить

наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы залогового кредитора.

По общему правилу имущество должника подлежит продаже в рамках строго установленной процедуры, допускающей возможность проведения нескольких последовательных торгов: две процедуры торгов на повышение и только в случае, если все эти торги не состоятся, имущество реализуется на торгах на понижение - публичное предложение (статьи 110, 111, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ).

Данная последовательная процедура реализации имущества, обусловлена необходимостью точного, справедливого и не вызывающего разногласий между кредиторами и должником способа определения цены имущества.

В соответствии с пунктом 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ 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 Обзором судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018) если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 данного 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.

Таким образом, императивными положениями абзаца второго пункта 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ определено, что начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

При продаже в конкурсном производстве заложенного имущества посредством публичного предложения залоговый кредитор, не воспользовавшийся правом на оставление имущества за собой после

несостоявшихся повторных торгов, сохраняет приоритет перед иными кредиторами и залоговые правоотношения не прекращаются (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 июня 2013 г. № 1678/13 по делу № А48-702/2009). Последующая реализация заложенного имущества в ходе торгов посредством публичного предложения представляет собой пошаговое снижение цены имущества до появления спроса.

По смыслу п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве реализации имущества должника посредством публичного предложения, проводится путем последовательного снижения начальной цены продажи имущества до установленной минимальной цены продажи (цены отсечения).

Закон о банкротстве не предусматривает такого понятия, как «цена отсечения», не содержит ограничений относительно установления минимальной цены (цены отсечения), равно как и ее минимального предела.

В то же время, в Законе о банкротстве не установлено и запрета на установление минимальной цены продажи (цены отсечения) имущества должника.

Несмотря на отсутствие закрепленного Законом о банкротстве такого понятия, как «цена отсечения», при определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ не содержит каких-либо ограничений относительно предела снижения начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения, равно как и срока, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При определении таких показателей необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности.

При этом, возможность нарушения прав залогового кредитора при проведении торгов посредством публичного предложения в рассматриваемом случае отсутствует, поскольку залоговый кредитор имеет право оставить предмет залога за собой на любой стадии публичного предложения, то есть не допустить перехода торгов на любой очередной этап публичного предложения со следующим понижением цены.

Исходя из положений статей 2, 126, 129, 139, 142 названного Закона основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Таким образом, правила проведения торгов должны быть направлены исключительно на привлечение к торгам максимально возможного числа потенциальных покупателей и обеспечение максимально выгодных условий для продажи имущества.

Принимая во внимание цели процедуры банкротства (реализацию имущества должника в возможно короткие сроки, с минимальными расходами), суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что в данном случае предложенный конкурсным управляющим порядок реализации имущества соответствует целям процедуры конкурсного производства.

Доводы заявителя апелляционной жалобы о том, что на земельном участке с кадастровым номером 71:23:030107:896 ООО «Лаванда» разбит и посажен сад многолетних растений, а также о том, что ООО «Лаванда» за свой счет осуществило строительство некапитальных и капитальных, но не введенных в установленном порядке в строй, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 71:23:030107:895, судом апелляционной инстанции не принимаются, поскольку не основаны на материалах дела.

Довод заявителя апелляционной жалобы о том, что в материалах дела отсутствует оценка прав стоимости земельных участков, отклоняется судом апелляционной инстанции, поскольку как следует из возражений на апелляционную жалобу конкурсным управляющим проведена оценка заложенного имущества должника - отчет ООО «Центр корпоративных решений» № 250606 об оценке рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Тульская область, р-н Ясногорский от 18.06.2025, согласно которому общая стоимость земельных участков, являющихся предметом залога, составляет 9 797 000 руб. Сведения об оценке опубликованы на сайте ЕФРСБ (сообщение № 18457491 от 18.06.2025).

Довод заявителя апелляционной жалобы о том, что реализация земельных участков могла быть осуществлена единым лотом, судом апелляционной инстанции не принимается, поскольку из материалов дела не следует, что условия утвержденного судом Порядка способны негативно повлиять на возможность получения максимальной выручки от продажи спорного имущества должника, не обеспечивают эффективную реализацию имущества, способны негативно повлиять на доступ публики к торгам.

Довод заявителя апелляционной жалобы о том, что отсутствует необходимость продажи земельных участков исходя из размера взысканных денежных сумм по заявлениям конкурсного управляющего по оспариванию сделок и взысканию убытков с контролирующих должников лиц, судом апелляционной инстанции не принимается, поскольку, как следует из возражений конкурсного управляющего на апелляционную жалобу, из взысканных сумм в конкурсную массу поступили денежные средства в размере 88 233 руб. 25 коп.

Убедительных доводов, основанных на доказательствах и позволяющих изменить или отменить обжалуемый судебный акт, апелляционная жалоба не содержит, в связи с чем, удовлетворению не подлежит.

Нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены судебного акта арбитражного суда первой инстанции в любом случае, судом первой инстанции не нарушены.

Определением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2026 приостановлено исполнение определения Арбитражного суда Белгородской области от 25.12.2025 по делу № А08-10782/2023 до принятия арбитражным судом апелляционной инстанции постановления по результатам рассмотрения апелляционной жалобы.

С учетом результатов рассмотрения апелляционной жалобы, подлежит отмене приостановление исполнения определения Арбитражного суда Белгородской области от 25.12.2025 по делу № А08-10782/2023, принятое в соответствии с определением от 21.04.2026.

При подаче апелляционной жалобы заявителю была предоставлена отсрочка уплаты госпошлины. В силу части 5 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с ООО «Лаванда» в доход федерального бюджета подлежит взысканию 30000 руб. государственной пошлины за рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда Белгородской области от 25.12.2025 по делу № А08-10782/2023 оставить без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Отменить приостановление исполнения определения Арбитражного суда Белгородской области от 25.12.2025 по делу № А08-10782/2023, принятое в соответствии с определением от 21.04.2026.

Взыскать с ООО «Лаванда» в доход федерального бюджета 30000 руб. государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Центрального округа в срок, не превышающий месяца со дня вступления в законную силу, через арбитражный суд первой инстанции согласно части 1 статьи 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

Е.А. Безбородов

Судьи

Т.Б. Потапова

В.С. Сафронова