Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Пермь
30 ноября 2020 г. Дело №А50-19240/2015

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Саликовой Л.В.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Михалевой А.Н., рассмотрев в рамках дела по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Агата» о признании закрытого акционерного общества «Строгановский посад» (г. Пермь, ул. Сибирская, д. 47а, офис 58; ОГРН 1085904000753, ИНН 5904179907) несостоятельным (банкротом),
заявление конкурсного управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника совместно с имуществом должника обремененным залогом в пользу АО «Россельхозбанк»,
при участии (до перерыва):
от конкурсного управляющего – Андров В.Н., паспорт, доверенность от 02.03.2020, копия диплома.

Суд установил:

Определением арбитражного суда Пермского края от 26.10.2015 в отношении закрытого акционерного общества «Строгановский посад» (далее должник) введено наблюдение, временным управляющим утвержден Котельников Андрей Вениаминович.

Объявление о введении процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 202 от 31.10.2015.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 03.03.2016 вышеуказанный должник признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Кобелев Александр Юрьевич.

Определением от 25.01.2016 включены требования АО «Россельхозбанк» в лице Пермского регионального филиала (далее Банк, залоговый кредитор) в сумме 102 172 640 рублей основного долга в третью очередь реестра требований кредиторов должника как обеспеченные залогом имущества АО «Строгановский посад» по договору №117600/0057-7.10 об ипотеке земельных участков от 28.06.2011 года, по договору №117600/0057-7.10 об ипотеке земельных участков от 28.06.2012 года;

требования в сумме 12 396 464,18 рублей основного долга, 4 897 507,75 рублей финансовых санкций включены в третью очередь реестр требований кредиторов АО «Строгановский посад».

Конкурсный управляющий Кобелев Александр Юрьевич 13.10.2020 представил в арбитражный суд ходатайство об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника совместно с имуществом должника обремененным залогом в пользу АО «Россельхозбанк».

Определением суда от 20.10.2020 заявление конкурсного управляющего принято к производству.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего просит утвердить Положение в редакции конкурсного управляющего.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом (часть 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее - АПК РФ)

Исследовав материалы дела, заслушав позицию представителя конкурсного управляющего, арбитражный суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 223 АПК РФ, пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 данного Закона.

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 с учетом положений данной статьи.

Так, 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. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах (абзац 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Как разъяснено в абзацах 2 и 3 пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - постановление Пленума N 58) 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.

Как следует из материалов дела, 24 июля 2020 г. подведены итоги торгов по продаже имущества АО «Строгановский посад» посредством публичного предложения. Предметом торгов являлось имущество ОАО «Строгановский посад», обремененное залогом в пользу АО «Россельхозбанк», а именно 26 земельных участков, расположенных по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, д. Валеваи.

По результатам торгов было продано двадцать пять земельных участков на общую сумму 1 373 837, 26 руб. Не был реализован один земельный участок (лот №20):

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 1494 кв.м., адрес объекта: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, д. Валеваи.

№ п/п	№ лота в прошлых торгах	Состав и описание лота	Кадастровый номер	Начальная цена
1	20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 1494 кв.м., адрес объекта: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, д. Валеваи	59:32:3250001:2681	101 335,67

10.08.2020 г. в целях согласования реализации земельного участка обремененного залогом, в адрес залогового кредитора АО «Россельхозбанк» направлен проект положения о порядке, сроках и условиях продажи указанного земельное участка, разработанный конкурсным управляющим.

При этом, ответ залогового кредитора АО «Россельхозбанк» конкурсным управляющим ЗАО «Строгановский Посад» так и не был получен, положение о порядке реализации имущества не согласовано.

Учитывая, что залоговым кредитором представленное положение не утверждено, конкурсный управляющий в настоящем обособленном споре просит разрешить разногласия по вопросу реализации залогового имущества должника и утвердить положение о порядке продажи имущества в редакции конкурсного управляющего.

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.

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 пункта 9 Постановления N 58).

Из системного толкования приведенных разъяснений Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 и статьи 124 Закона о банкротстве следует, что, разрешая разногласия по порядку, условиям и срокам реализации заложенного имущества, суд должен учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

Как следует из Положения, организатором торгов является конкурсный управляющий АО «Строгановский посад» в соответствии с п. 8 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.

Согласно положению, начальная цена имущества должника, выставляемого на торги, составляет 101 335,67 руб.

Пунктом 3.1 установлен задаток в размере 10 процентов от начальной цены продажи имущества.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи, составляет 5 календарных дней. В дальнейшем снижение цены происходит каждые 5 календарных дней.

Величина снижения начальной цены продажи составляет 10 процентов от цены на текущем этапе публичного предложения.

В соответствии с п.3.5 Положения торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения цены отсечения в размере 28 620,18 руб. В случае если имущество не будет продано по минимальной цене (цене отсечения), Банк утверждает новый порядок и условия продажи имущества посредством публичного предложения или принимает иное решение относительно имущества.

Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Рассмотрев представленный Порядок продажи имущества АО «Строгановский посад», принимая во внимание срок конкурсного производства, его цель, объект залога, суд не установил противоречия его требованиям законодательства о банкротстве и нарушения им прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Кредиторами не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что предложенные конкурсным управляющим должника условия порядка проведения торгов способны негативно повлиять на их интересы при продаже заложенного имущества.

Устанавливая начальную продажную цену заложенного имущества в общей сумме 101 335,67 рублей, приняв во внимание последнее

предложение по цене на торгах, проводимых посредством публичного предложения, суд приходит к выводу о том, что такая цена обеспечивает возможность получения максимальной выручки, что отвечает интересам всех кредиторов должника АО «Строгановский посад», в том числе и залогового кредитора, в чьих интересах в деле о банкротстве действует конкурсный управляющий.

При этом суд принимает во внимание, что действительная (реальная) продажная цена предмета залога может быть определена только в результате выставления предмета залога на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога.

В отсутствие разногласий и возражений со стороны участников дела о банкротстве в отношении остальных условий продажи имущества АО «Строгановский посад», принимая во внимание, что в целом они соответствуют положениям законодательства о банкротстве, суд считает возможным воздержаться от их конкретизации в резолютивной части судебного акта.

Руководствуясь ст.ст. 176, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.ст. 60, 61, 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия по вопросу утверждения положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника АО «Строгановский посад» - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 1494 кв.м., адрес объекта: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, д. Валеваи, кадастровый номер 59:32:3250001:2681, в редакции конкурсного управляющего.

Определение подлежит немедленному исполнению и в четырнадцатидневный срок может быть обжаловано в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на Интернет- сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда www.17aas.arbitr.ru.

Судья Л.В. Саликова