



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
**о разрешении разногласий**

г. Москва  
28 января 2026 года

Дело № А41-15185/23

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Денисова А.Э., протокол судебного заседания ведёт секретарь судебного заседания Т.С. Канкаев, рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Полякова Андрея Николаевича о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «КАНМОР», при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания,

**установил:**

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.10.2023г по делу № А41-15185/23 Общество с ограниченной ответственностью «КАНМОР» (сокращенное наименование ООО «КАНМОР», ИНН 5040077016, КПП 504001001, ОГРН 1075040002180, ОКВЭД 68.1, место нахождения: 140155, Московская обл., г. Раменское, д. Коломино, дом Здание Производственное) далее – Должник, признано банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Заявитель обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением со следующим требованием:

Разрешить разногласия, возникшие между залоговым кредитором и конкурсным управляющим в части определения положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника путем утверждения поправок в порядок торгов залогового кредитора, предложенных конкурсным управляющим.

По существу спора в материалы дела возражений от участвующих в деле лиц не поступило.

Исследовав материалы спора, суд признает ходатайство управляющего подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Положениями части 1 статьи 223 АПК РФ, статьи 32 Закона о банкротстве предусмотрено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, рассматриваются в заседании арбитражного суда. По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

Как следует из материалов дела, Определением Арбитражного суда Московской области от 04.07.2023 по делу № А41-15185/23 в состав третьей очереди реестра требований кредиторов включены требования АО «МСП Банк» (далее залоговый кредитор) в размере 616 368 940,55 руб., как обеспеченные залогом имущества Должника:

1. Здание - производственное, назначение - нежилое здание, общая площадь 1233,4 кв.м., адрес объекта: адрес, Московская область, Раменский район, Новохаритоновский с/о, д. Коломино, кадастровый (условный) номер: 50:23:0000000:159922.

2. Вспомогательное, складское помещение котельной для хранения сырья и материалов, назначение - нежилое здание, общая площадь 35,4 кв.м., адрес объекта: Московская область, Раменский р-н, д Коломино, кадастровый (условный) номер: 50:23:0010331:369;

3. Сооружение - колодец-водохранилище, назначение - нежилое, адрес объекта: Московская область, Раменский р-н, д Коломино, кадастровый (условный) номер: 50:23:0010331:509.

4. Очистные сооружения, из железобетона отстойник канализационный, адрес: Московская область, Раменский р-н, д Коломино, кадастровый (условный) номер: 50:23:0010331:368;

5. Очистные сооружения, из железобетона отстойник технический, адрес объекта: Московская область, Раменский р-н, д Коломино, кадастровый (условный) номер: 50:23:0010331:364;

6. Сооружение - Внутриплощадочная проезжая часть, стоянка, назначение - нежилое, общая площадь 3584 кв.м. адрес объекта: Московская область, Раменский р-н, д Коломино кадастровый (условный) номер: 50:23:0000000:132826;

7. Артезианская скважина, назначение - сооружение, общая площадь 1 кв.м., адрес объекта: Московская область, Раменский р-н, д Коломино, кадастровый (условный) номер: 50:23:0010331:366;

8. Земельный участок, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: под производственное здание, площадь объекта: 32 200 кв.м., установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 30 м от ориентира по направлению на северо-восток, почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Коломино, дом 108, кадастровый (условный) номер: 50:23:0010332:86.

Залоговым кредитором в адрес конкурсного управляющего было направлено предложение порядка торгов залоговым имуществом должника в редакции залогового кредитора.

Изучив представленное кредитором положение, конкурсный управляющий обнаружил в нем ряд несоответствий положениям Закона о банкротстве и устоявшейся практике проведения торгов.

Указанное послужило основанием для обращения в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Порядок разрешения разногласий по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, установлен в пункте 4 статьи 138 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 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.

Из разъяснений, изложенных в пункте 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 N 58), следует, что 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.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 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.

Как разъяснено в пункте 9 постановления N 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.

Предоставленное залоговому кредитору право утверждать Положение о продаже (пункт 6 статьи 18.1, абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве) не является безусловным, обратное приводило бы по существу к связыванию как лиц, участвующих в деле о банкротстве, так и суд при принятии соответствующего решения. Следовательно, 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.

Применительно к рассматриваемому случаю следует, что конкурсным управляющим были заявлены разногласия в части размера задатка, срока оплаты имущества, величины снижения начальной цены продажи имущества, минимальной цены продажи имущества, а также положений об оставлении предмета залога за собой в случае невозможности его реализации на торгах.

Возражений относительно поправок, внесённых конкурсным управляющим в представленное залоговым кредитором положение, в материалы дела представлено не было, в ходе судебного заседания заявлено также не было.

Суд отмечает, что при передаче на разрешение возникших при утверждении Положения разногласий именно суд определяет наиболее целесообразные правила

продажи заложенного имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2019 N 308-ЭС19-449 по делу N А53-34228/2016). При реализации имущества на торгах цена сделки определяется не на основании данных отчета об оценке, а исходя из такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество и предложений участников торгов.

Исследовав и оценив доводы сторон и собранные по делу доказательства, в соответствии с требованиями статей 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь положениями действующего законодательства, суд не усматривает оснований для отказа в удовлетворении заявления конкурсного управляющего должника и полагает заявленные требования обоснованными.

Предложенные конкурсным управляющим правки в разработанное залоговым кредитором должника положение, способствуют наиболее полному удовлетворению требований залогового кредитора за счёт реализации предмета залога.

Положение в предложенной суду конкурсным управляющим редакции не противоречит требованиям действующего законодательства о банкротстве, а также направлено на соразмерную и своевременную реализацию имущества должника, в связи с чем, подлежит утверждению.

Руководствуясь ст. ст. 32, 60, 138 Закона о банкротстве, ст. ст. 123, 156, 176, 184, 185, 223 АПК РФ, Арбитражный суд Московской области

**определил:**

Разрешить разногласия, возникшие между залоговым кредитором и конкурсным управляющим в части определения положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника путем утверждения поправок в порядок торгов залогового кредитора, предложенных конкурсным управляющим.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области в течение месяца со дня его вынесения.

Судья

А.Э. Денисов