

В Арбитражный суд Московской области  
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 18  
**Дело № А41-15185/23**  
Судье А.Э. Денисов

От **конкурсного управляющего** ООО «КАНМОП»  
Полякова Андрея Николаевича ИНН 761018279000 СНИЛС 061-415-978 52  
член Ассоциации «СГАУ», регистрационный № в сводном реестре АУ - 14209  
почтовый адрес: **141075, Московская обл., г. Королев, ул. Коммунальная, д. 16**  
электронная почта: [help7676@mail.ru](mailto:help7676@mail.ru), телефон **8-910-664-6676**

### **Заявление о разногласиях между конкурсным управляющим и залоговым кредитором по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога**

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.10.2023г по делу № А41-15185/23 Общество с ограниченной ответственностью «КАНМОП» (сокращенное наименование ООО «КАНМОП», 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

Тем же Решением Арбитражного суда Московской области от 19.10.2023г по делу № А41-15185/23 конкурсным управляющим Должника утвержден Поляков Андрей Николаевич ИНН 761018279000, СНИЛС 061-415-978 52) - член Ассоциации «СГАУ» (ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434, место нахождения: 121059, г. Москва, Бережковская наб., 10-200).

Корреспонденция управляющему подлежит направлению по адресу: 141075, Московская обл., г. Королев, Коммунальная ул, д.16

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: 32200 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.

Далее Залог

После проведения инвентаризации имущества Должника – конкурсный управляющий разместил сообщение о проведенной инвентаризации в ЕФРСБ (№17594480 от 03.04.2025)

На основании указанной публикации конкурсному управляющему направил требование о проведении оценки проинвентаризированного имущества АО "МСП БАНК" - кредитор, требования которого включены в реестр требований кредиторов Должника и обеспечены залогом указанного имущества.

Конкурсный управляющий привлек оценщика для исполнения требований залогового кредитора и опубликовал сведения о проведенной оценке в ЕФРСБ (№18780193 от 15.07.2025)

В адрес конкурсного управляющего почти спустя 4 месяца с даты публикации сведений об оценке имущества обратился залоговый кредитор с предложением порядка торгов залоговым имуществом должника в редакции залогового кредитора.

О поступлении указанного порядка конкурсный управляющий разместил информацию на ЕФРСБ (№20642917 от 03.12.2025)

В соответствии с п.4 ст. 138 Закона о банкротстве

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и 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.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим 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.

Конкурсный управляющий изучив порядок торгов в редакции залогового кредитора обнаружил в нем ряд несоответствий положениям Закона о банкротстве и устоявшейся практике проведения торгов.

В связи с чем и в соответствии с .4 ст. 138 Закона о банкротстве обратился с настоящим заявлением.

В частности по мнению конкурсного управляющего в порядок торгов в редакции залогового кредитора следует внести следующие изменения:

имеющийся пункт порядка торгов	предлагаемая редакция пункта порядка торгов	пояснения и основания такого изменения
п. 3.8 Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере <b>20 (двадцать)</b> процентов от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении	п. 3.8 Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере <b>5 (пять)</b> процентов от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении	это позволит привлечь большее число участников к торгам
п. 7.11. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемое Имущество в срок не позднее <b>5 (пяти) рабочих</b> дней с даты подписания договора купли-продажи	п. 7.11. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемое Имущество в срок не позднее <b>30 (тридцати) календарных</b> дней с даты подписания договора купли-продажи	абз.9 п.19 ст.110 Закона о банкротстве
п. 8.3. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере <b>20 (двадцать)</b> процентов от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах	п. 8.3. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере <b>5 (пять)</b> процентов от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах	это позволит привлечь большее число участников к торгам
п.10.4. Размер задатка для участия в торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере	п.10.4. Размер задатка для участия в торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере	это позволит привлечь большее число участников к торгам

<p><b>20 (двадцать)</b> процентов от начальной цены продажи Имущества на соответствующем этапе проведения торгов</p>	<p><b>5 (пять)</b> процентов от начальной цены продажи Имущества на соответствующем этапе проведения торгов</p>	
<p>п.10.5. Величина снижения начальной цены продажи имущества устанавливается в размере <b>5 (пять)</b> процентов от начальной цены продажи посредством публичного предложения</p>	<p>п.10.5. Величина снижения начальной цены продажи имущества устанавливается в размере <b>10 (десять)</b> процентов от начальной цены продажи посредством публичного предложения, пока цена лота не достигнет значения 10 % (десять процентов) от начальной цены продажи посредством публичного предложения, после чего величина снижения начальной цены продажи имущества устанавливается в размере <b>5 % (пять)</b> процентов от начальной цены продажи посредством публичного предложения</p>	<p>Предложение залогового кредитора предусматривает всего 4 шага на понижение, что соответствует цене отсечения размеру 80% от начальной цены продажи на публичном предложении (<b>общий срок публичного предложения составит 15 дней, что не исключает необходимости проведения торгов в форме второго, третьего и т.д. публичного предложения</b>).</p> <p>Конкурсный управляющий предлагает сделать шаг понижения и цену отсечения в размере 10% от начальной цены продажи на публичном предложении (<b>общий срок публичного предложения составит 30 дней и не потребует торгов в форме второго, третьего и т.д. публичного предложения</b>)</p>
<p>п.10.7. Минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения (цена отсечения) устанавливается в размере <b><u>63 620 585,28 руб</u></b></p>	<p>п.10.7. Минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения (цена отсечения) устанавливается в размере <b><u>3 976 286,58 руб</u></b></p>	<p>Это позволит существенно сократить время и расходы на реализацию залога. Предполагаемая ликвидность залога позволит его реализовать уже на первых этапах торгов, а предполагаемая не ликвидность залога потребует проведения повторных согласований и осуществления новых порядков торгов, а также весьма существенные дополнительные затраты на проведение торгов (публикации в ЕФРСБ, Коммерсанте, услуги ЭТП).</p> <p>Также порядок торгов в редакции конкурсного управляющего не исключает реализации права залогового кредитора на принятие залога в качестве отступного на любом из этапов публичного предложения – см п.10.15 новой редакции</p>
<p>п. 10.8. В случае если имущество не было реализовано по минимальной цене продажи посредством публичного предложения (цене отсечения), дальнейший порядок и условия продажи этого имущества определяются <b><u>собранием кредиторов</u></b></p>	<p>п. 10.8. Залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.</p> <p>Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом Законом о банкротстве, на специальный банковский счет одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.</p> <p>С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим</p>	<p>п.4 и п.4.2 ст. 138 Закона о банкротстве</p>

	<p>заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.</p> <p>В случае, если имущество не будет реализовано посредством публичного предложения в связи с завершением торгов – залоговый кредитор вправе оставить нереализованное Имущество за собой по минимальной цене продажи (цене отсечения) на последнем этапе публичного предложения.</p> <p>Залоговый кредитор при оставлении нереализованного Имущества за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом Законом о банкротстве, на специальный банковский счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арбитражному управляющему заявления об оставлении Имущества за собой.</p> <p>Если в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня признания торгов посредством публичного предложения несостоявшимися залоговый кредитор не воспользуется правом оставить нереализованное Имущество за собой, оно подлежит предложению к приобретению иным кредиторам Должника, залог при этом не прекращается.</p>	
нет такого пункта	<p>добавить п.10.15</p> <p>В случае, если имущество не будет реализовано посредством публичного предложения в связи с завершением торгов, а залоговый кредитор не воспользовался своим правом оставить нереализованное Имущество за собой - Организатор торгов в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня истечения 30 (тридцати) календарных дней со дня признания торгов посредством публичного предложения несостоявшимися обязан предложить приобрести имущество кредиторам должника (текущим, конкурсным, по заработной плате, требования которых учтены за реестром, требования которых субординированны или учтены перед распределением ликвидационной квоты) с учетом очередности и пропорциональности их требований</p> <p>Цена приобретения имущества кредиторами равняется минимальной цене (цене отсечения) продажи лота на публичном предложении</p> <p>Заинтересованный в приобретении имущества кредитор обязан направить свое согласие Организатору торгов в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления указанному кредитору предложения о приобретении имущества</p> <p>В случае поступления такого согласия от нескольких кредиторов - принимается к сведению согласие,</p>	существует правовая неопределенность на этом этапе после проведенных торгов, которую предлагает заполнить конкурсный управляющий

поступившее от кредитора более ранней очереди исполнения требований.

В случае поступления такого согласия от нескольких кредиторов одной очереди исполнения требований – договор о приобретении имущества заключается со всеми указанными кредиторами, а указанное имущество распределяется между ними пропорционально в долях, соответствующих пропорциональному размеру их требований, включенных в реестр требований кредиторов должника без учета требований учитываемых отдельно (финансовые санкции), если эти кредиторы не достигнут согласия об ином распределении долей.

После определения кредитора/кредиторов, имеющих намерение приобрести указанное имущество – Организатор торгов направляет ему/им на подписание договор купли-продажи имущества. Кредитор, которому направлен указанный договор, обязан подписать его и направить Организатору торгов в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения кредитором указанного договора

Кредитор, подписавший договор, обязан оплатить имущество по реквизитам, указанным в договоре в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента его подписания

Имущество передается кредитору по акту приема-передачи в течении 5 (пяти) рабочих дней после исполнения им обязанности по оплате

В следующих случаях считается, что кредитор отказался от своего права (не воспользовался своим правом) на приобретение имущества:

- письменный отказ кредитора от приобретения имущества
- не поступление от кредитора Организатору торгов согласия на приобретение имущества в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента направления кредитору предложения о приобретении имущества
- частичное или полное не поступление от кредитора денежных средств, в счет оплаты имущества, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания договора
- уклонение или отказ кредитора от подписания договора в течение 3 (трех)

	<p>рабочих дней с момента получения кредитором договора</p> <p>В случае отказа (уклонения) кредитора от своего права на принятие имущества наступают следующие последствия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кредитору возвращаются денежные средства, поступившие от него в рамках исполнения договора</li> <li>• договор считается прекратившим свое действие</li> </ul> <p>договор заключается с кредитором более поздней очереди исполнения требований, изъявившем такое намерение</p>	
нет такого пункта	<p>добавить п.10.16</p> <p>Залоговый кредитор вправе определить новый порядок реализации Имущества в случае, если имущество не будет реализовано посредством публичного предложения в связи с завершением торгов, залоговый кредитор не воспользовался своим правом оставить нереализованное Имущество за собой и отказом или уклонением кредиторов Должника от его приобретения.</p>	п.4 и п.4.2 ст. 138 Закона о банкротстве

С учетом всего вышеизложенного и в соответствии с абз.4 п.1 ст.213.26 Закона о банкротстве

**Прошу:**


1. 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

**Приложения:**

1. Порядок торгов залогового кредитора
2. Публикации по делу

Дата подачи ходатайства: "15" декабря 2025г.

конкурсный управляющий

 (Поляков А.Н.)