



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

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
**об утверждении порядка продажи имущества должника**

город Москва  
29 мая 2026 года

Дело № А41-13507/14

Резолютивная часть изготовлена 07 апреля 2026 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Денисюка Н.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Алиловым Р.В., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «СИТЭК» ходатайство конкурсного управляющего Побощенко А.И. об утверждении предложений о порядке, сроках, условиях продажи имущества должника третьи лица: Лаптев А.В., Чигинская Т.И. при участии в судебном заседании: представителя КБ «Первый Экспресс» в лице конкурсного управляющего ГК «АСВ» - Романовой К.С., по дов. от 29.01.2026,

**УСТАНОВИЛ:**

определением суда от 12.03.2014 возбуждено дело о банкротстве должника ООО «СИТЭК», в ходе которого проводится процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Крючков А.Н., о чем 30.04.20214 опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ». Определением суда от 20.02.2018 управляющим в деле утвержден Побощенко А.И. Рассмотрению подлежало дело (обособленный спор) по поступившим в суд 03.06.2025 (в электронном виде) документам, в соответствии с которыми с учетом уточнений заявитель просил суд: утвердить Положение, с предоставлением преимущественного права покупки лицам, имеющим на это право, о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «СИТЭК» и об установлении начальной цены продажи этого имущества, предложенное конкурсным управляющим ООО «СИТЭК». Согласно положениям статей 9 и 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несоблюдения ими процессуальных действий, должны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований и возражений. Рассмотрение производилось в порядке, предусмотренном ст. 123, ч. 3 ст. 156 АПК РФ, по имеющимся в материалах дела доказательствам. При рассмотрении объявлялся перерыв.

Изучив материалы дела (обособленного спора), оценив по правилам ст. 71 АПК РФ представленные доказательства, суд пришел к следующему.

Дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства) (ч. 1 ст. 223 АПК РФ, п. 1 ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «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, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, рассматриваются в заседании арбитражного суда.

Согласно пункту 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан представить собранию (комитету) кредиторов для утверждения предложение о продаже имущества должника. При неутверждении такого предложения в течение двух месяцев конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов (комитету кредиторов) предложения о продаже имущества должника такое предложение не было утверждено, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан в разумный срок установить особенности порядка и условий проведения торгов (абзац третий пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58).

Согласно абзацу четвертому пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором, требования которого обеспечены 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 арбитражный суд, по результатам рассмотрения которого суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества, 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 шестой пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58).

Существо преимущественного права покупки, основанного на пункте 3 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пункте 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключается в наличии у определенного законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях и по той цене, по которым это имущество готово приобрести третье лицо.

В обоснование ходатайства конкурсный управляющий указал, что в конкурсную массу должника включены два земельных участка, расположенные по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Рождественское, д. Малахово, д. 25, а именно: земельный участок с кадастровым номером 71:14:010201:469 площадью 1173 кв. м (лот № 1, начальная цена

876 231 руб.) и земельный участок с кадастровым номером 71:14:010201:468 площадью 1174 кв. м (лот № 2, начальная цена 869 508 руб.).

Начальная цена продажи определена в соответствии с отчетом об оценке и округлена до десяти тысяч рублей в сторону увеличения.

Ранее в рамках уголовного дела № 53-1-0073-2014 постановлениями судьи Привокзального районного суда г. Тулы был наложен арест на имущество должника, который снят постановлением того же суда от 30.12.2021; постановление о снятии ареста получено конкурсным управляющим 21.03.2022.

Конкурсный управляющий 26.03.2024 направил лицам, участвующим в деле, уведомление о проведении 15.04.2024 собрания кредиторов с включением в повестку дня вопроса об утверждении Положения о порядке, сроках, условиях и установлении начальной цены продажи имущества ООО «СИТЭК» с предоставлением права преимущественной покупки лицам, имеющим на это право. Сообщение о проведении собрания кредиторов опубликовано на сайте ЕФРСБ 26.03.2024 за номером 13986348.

Как следует из протокола собрания кредиторов б/н от 15.04.2024, на собрание не явился ни один из кредиторов, требования которых учтены в реестре требований кредиторов должника, в связи с чем собрание признано несостоявшимся, а вопросы повестки дня не были разрешены. Сообщение о признании собрания несостоявшимся по причине отсутствия кворума опубликовано на сайте ЕФРСБ 16.04.2024 за номером 14168230.

Конкурсный кредитор КБ «Первый Экспресс» (ОАО) в лице конкурсного управляющего ГК «АСВ», часть требований которого обеспечена залогом реализуемых земельных участков, представил отзыв № 132к/113828 от 08.09.2025, в котором просил утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества в редакции залогового кредитора, предусматривающей, в частности, направление собственникам расположенных на участках объектов недвижимости предложения приобрести земельные участки по начальной цене, равной начальной цене на торгах, и иные количественные параметры торгов (размер задатка 20%, шаг аукциона 5%, порядок торгов посредством публичного предложения с величиной снижения 7% и не более 9 периодов, цена отсечения).

Третьи лица – Лаптев А.В. (собственник объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 71:14:010201:1784, расположенного на земельном участке 71:14:010201:468) и Чигинская Т.И. (собственник объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 71:14:010201:1783, расположенного на земельном участке 71:14:010201:469) представили отзывы, в которых заявили о наличии у них преимущественного права покупки соответствующих земельных участков на основании пункта 3 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и просили утвердить Положение в редакции конкурсного управляющего.

Конкурсный управляющий представил возражения на отзыв КБ «Первый Экспресс» (ОАО), в которых не согласился с предложенной залоговым кредитором редакцией Положения и настаивал на утверждении Положения в своей редакции.

Судом установлено, что собрание кредиторов ООО «СИТЭК», назначенное на 15.04.2024 для утверждения предложенного конкурсным управляющим Положения, признано несостоявшимся ввиду неявки кредиторов и отсутствия кворума, что подтверждается протоколом б/н от 15.04.2024 и опубликованными на ЕФРСБ сообщениями.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте проведения собрания кредиторов уведомлены надлежащим образом.

При этом материалами дела подтверждается, что залоговый кредитор на протяжении длительного времени с момента снятия ареста с имущества должника не реализовал предоставленное ему право: не представил конкурсному управляющему разработанный порядок продажи заложенного имущества, уклонился от участия в собрании кредиторов 15.04.2024 по вопросу утверждения предложенного управляющим Положения.

Собственная редакция Положения представлена залоговым кредитором лишь в форме отзыва на ходатайство конкурсного управляющего непосредственно при рассмотрении настоящего обособленного спора.

Залоговым кредитором не обосновано, каким образом предложенное им изменение количественных характеристик торгов (шага торгов, размера задатка, параметров публичного предложения) способно положительным образом повлиять на возможность получения максимальной цены от реализации имущества, сократить сроки реализации либо минимизировать издержки. Предложенный конкурсным управляющим порядок продажи отвечает требованиям определенности, обеспечивает доступ неограниченного круга лиц к торгам и не противоречит положениям Закона о банкротстве.

Поскольку до проведения торгов и выявления победителя ни цена реализации, ни третье лицо – приобретатель не определены, реализация преимущественного права по цене, определенной на торгах, наиболее полно отвечает как существу преимущественного права, так и установленной Законом о банкротстве цели наиболее полного удовлетворения требований кредиторов.

Предложенная конкурсным управляющим редакция Положения предусматривает предоставление собственникам объектов недвижимости, расположенных на реализуемых земельных участках, преимущественного права покупки соответствующих участков по цене, определенной по итогам первых или повторных торгов, что соблюдает баланс интересов собственников строений и кредиторов должника.

Ссылка залогового кредитора на Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16.05.2023 № 23-П судом учтена; вместе с тем правовое регулирование, изложенное в указанном Постановлении, касается продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок в рамках процедуры банкротства гражданина, тогда как в настоящем деле банкротом признано юридическое лицо, а к реализации предлагаются земельные участки, целиком принадлежащие должнику на праве собственности.

При изложенных обстоятельствах, суд посчитал возможным удовлетворить заявленные требования в полном объеме.

Руководствуясь ст. 20.3, 60, 61 и 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 13, 16, 41, 49, 64–68, 69, 71, 75, 121–123, 159, 163, 184–188 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

утвердить Положение, с предоставлением преимущественного права покупки лицам, имеющим на это право, о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «СИТЭК» и об установлении начальной цены продажи этого имущества, предложенное конкурсным управляющим ООО «СИТЭК» Побощенко А.И.

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

**Судья**

**Н.А. Денисюк**