



Арбитражный суд Калининградской области
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236040

E-mail: info@kaliningrad.arbitr.ru

<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Калининград

Дело № А21-3387-41/2011

«18» июня 2024 года

Резолютивная часть определения оглашена 17 июня 2024г.

Арбитражный суд Калининградской области в составе:

Судьи Емельяновой Н.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Богачёвой В.О.

рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего Килева В.А. о разрешении разногласий по порядку продажи имущества

при участии: конкурсный управляющий Киселев В.А. по паспорту

установил: Конкурсный управляющий ГУП «Полесский межрайонный лесхоз» Киселев В.А. (далее-конкурсный управляющий Киселев В.А.) обратился 20 марта 2024г. в Арбитражный суд Калининградской области в рамках дела о банкротстве ГУП «Полесский межрайонный лесхоз» (далее-должник) с ходатайством, в котором просил: разрешить разногласия в части реализации части объектов, а именно г.Светлогорск, п.Лесное, нежилое пл.352.4 кв.м кад. № 39:17:030011:16; г.Светлогорск, п.Лесное, пл.71.3 кв.м. кад. № 39:17:010001:42; г.Светлогорск, п.Лесное, нежилое пл.181 кв.м. кад. №39:17:030011:12; г.Светлогорск п.Лесное, нежилое пл.241 кв.м. кад. № 39:17:020001:43 единым лотом, так как это является экономически целесообразным и позволит в максимальной степени способствовать удовлетворению требований кредиторов, в том числе по текущим платежам.

В судебном заседании конкурсный управляющий Киселев В.А. поддержал ходатайство. Пояснил, что все объекты находятся на одном участке, в настоящее время номер участка изменен с №21 на №28, как изменены и кадастровые номера объектов.

От уполномоченного органа в суд поступил отзыв, в котором он указал, что объекты подлежат продаже разными лотами.

Заслушав присутствующих в судебном заседании, рассмотрев заявление, исследовав материалы дела и дав им оценку на основании статьи 71

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 10 октября 2011 г. Государственное унитарное предприятие «Полесский межрайонный лесхоз» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Зубак Владимир Олегович.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 11 июня 2021г. конкурсным управляющим утвержден Киселев Вадим Анатольевич.

В силу пункта 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 Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено Законом о банкротстве.

В соответствии с п.п.1, 2 ст.139 Закона о банкротстве в течение месяца с даты окончания проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов (комитету кредиторов) на утверждение предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Целью конкурсного производства является наиболее полное удовлетворение требований кредиторов. При этом проведение процедуры банкротства требует разумного подхода, позволяющего выполнить поставленные задачи.

В соответствии с абзацем 7 п.1.1 ст.139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой, но обоснованной цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу ([пункт 1 статьи 131](#)). Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим. Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей ([пункт 1.1 статьи 139](#)).

Судом установлено, что 29.02.2024г. собранию кредиторов ГУП «Полесский межрайонный лесхоз» было представлено на утверждение

предложение о порядке, о сроках и об условиях продажи предприятия должника, иного имущества.

Конкурсный управляющий предложил реализовать имущество, которое согласно предложению конкурсного управляющего вошло в один лот:

- г.Светлогорск,п.Лесное,нежилое пл.352.4 кв.м кад. № 39:17:030011:16;
- г.Светлогорск,п.Лесное,пл.71.3 кв.м. кад. № 39:17:010001:42;
- г.Светлогорск,п.Лесное,нежилое пл.181 кв.м. кад. №39:17:030011:12;
- г.Светлогорск п.Лесное,нежилое пл.241 кв.м. кад. № 39:17:020001:43.

Конкурсный управляющий,обосновывая необходимость продажи имущества одним лотом указал,что это является экономически целесообразным, сослался на судебный акт.

Уполномоченный орган заявил возражения относительно реализации имущества, указав, что Верховный Суд Российской Федерации выработал правовую позицию, по каким критериям должно разъединяться по разным лотам имущество должника во время торгов. Включение объектов в отдельные лоты предполагает, что каждый их этих лотов является юридически и экономическим обособленным. Если объекты имущества не связаны экономически или юридически между собой,их не должны искусственно объединять в один лот. Искусственное объединение разнородного имущества в один лот влечет риск признания торгов недействительными. Считает целесообразным производить продажу имущества,разделив объекты на отдельные лоты,что будет способствовать цели получения максимальной выручки и последующему удовлетворению требований кредиторов.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 04.03.2016г. по делу №А21-697/2015, вступившим в законную силу, удовлетворены требования Предприятия о разделе земельного участка с кадастровым номером 39:17:020001:21 , выделены земельные участки площадью 947 кв.м для дальнейшей эксплуатации нежилого здания ангара и площадью 449 кв.м для дальнейшей эксплуатации нежилого здания цеха деревообработки . Раздел земельного участка произведен в соответствии со схемой , изготовленной экспертом ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований» Будкиной Ю.И. и представленной в заключении эксперта №2014-106/Э при проведении судебной экспертизы. Кроме того , суд указал, что для осуществления проезда-прохода к зданиям ангара и цеха деревообработки необходимо установление обременения (публичного сервитута) на дорогу к данным зданиям , проложенную в границах общего земельного участка с кадастровым номером 39:17:020001:21 , до дороги общего пользования. Однако , ссылаясь на то , что истец в установленном порядке зарегистрировал ранее возникшее право хозяйственного ведения на здание пилорамы и эстакаду , которые вместе с цехом деревообработки и ангаром использовались в едином замкнутом производственном цикле и составляли единый имущественный комплексбазу деревообработки , в целях выделения истцу земельного участка под

названными объектами для последующего оформления земельных правоотношений, конкурсный управляющий Предприятия обратился в суд с иском к арендатору земельного участка ООО «Вест Проект». Поскольку договор аренды с ООО «Вест Проект» был расторгнут судом, произведена замена ответчика на Администрацию

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 04.04.2018г. по делу №А21- 6512/2016г. произведен раздел земельного участка с кадастровым номером 39:17:020001:21, расположенного по адресу: Калининградская область, Светлогорский городской округ, поселок Отрадное, выделив из него земельный участок, необходимый для функционирования объекта деревообработки государственного унитарного предприятия Калининградской области «Полесский межрайонный лесхоз», состоящего из здания пилорамы кадастровый номер 39:17:020001:43, здания ангара кадастровый номер 39:17:000000:0:279, здания цеха деревообработки кадастровый номер 39:17:000000:0:280, эстакады кадастровый номер 39:17:020001:42, расположенных по адресу: Калининградская область, Светлогорский район, поселок Лесное, площадью 12 331,1 кв.м.

Как следует из вышеуказанного решения и заключения эксперта №3310/06/16.1-3 от 12.05.2017г. в рамках данного дела, нормативные значения площадей земельных участков, достаточных для функционирования эстакады площадью 71,3 кв.м и здания пилорамы площадью 241 кв.м, как самостоятельных зданий определить не представляется возможным, так как под термином «функционирование» понимается способность использования строения и сооружения по его функциональному назначению, которое у данных объектов, действующих не в составе предприятия, отсутствует /не определено. Площадь земельного участка (по нормативам), необходимая и достаточная для функционирования базы (предприятия) деревообработки ГУП Калининградской области «Полесский межрайонный лесхоз», состоящей из здания цеха деревообработки (39:17:000000:0:280), ангара (39:17:000000:0:279), здания пилорамы (39:17:020001:43) и эстакады (39:17:020001:42), расположенных по адресу: Калининградская область, Светлогорский район, пос.Лесное, составляет 12 331,1 кв.м. Расположение и привязка ключевых поворотных точек к существующим капитальным строениям отражена на схеме №3 настоящего заключения.

Таким образом, указанные в ходатайстве объекты находятся на одном земельном участке, составляют предприятие. Возможность выделения под объектами недвижимости земельных участков судебными актами не установлена. Заявление конкурсного управляющего подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия между конкурсным управляющим Киселевым В.А. и Федеральной налоговой службой.

Реализацию объектов, а именно:

- г.Светлогорск,п.Лесное,нежилое пл.352.4 кв.м кад. № 39:17:030011:16;
- г.Светлогорск,п.Лесное,пл.71.3 кв.м. кад. № 39:17:010001:42;
- г.Светлогорск,п.Лесное,нежилое пл.181 кв.м. кад. №39:17:030011:12;
- г.Светлогорск п.Лесное,нежилое пл.241 кв.м. кад. № 39:17:020001:43

производить единым лотом.

Утвердить Положение о порядке продажи имущества ГУП «Полесское межрайонное лесхоз».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано не позднее месяца со дня принятия в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.В. Емельянова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 27.05.2024 7:03:54

Кому выдана Емельянова Наталья Владимировна