



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении положения о продаже заложенного имущества должника

г.Москва

13 июля 2020 года

Дело №А41-41250/18

Резолютивная часть определения объявлена 07.07.2020 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судья Ю.Г. Гвоздев, протокол судебного заседания ведет секретарь судебного заседания С.А. Бугина рассмотрел в судебном заседании заявление конкурсного управляющего по вопросу о разрешении разногласий с кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества должника,

по делу о признании ООО «Моспромстрой» несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания;

установил:

04.07.2018 возбуждено дело о банкротстве должника.

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.03.2019 по делу А41-41250/18 суд признал ООО «МОСПРОМСТРОЙ» (ИНН 5047124650) несостоятельным (банкротом) и открыл в отношении должника конкурсное производство.

Определением от 15.05.2019 суд утвердил конкурсным управляющим ООО «МОСПРОМСТРОЙ» (ИНН 5047124650) Ткаченко Ирину Геннадьевну.

Управляющий просит утвердить предложенное им Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Моспромстрой», находящегося в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ».

АО «Банк ДОМ.РФ» (далее – залоговый кредитор) представило возражения.

Суд откладывал судебное разбирательство с целью предоставить возможность сторонам обособленного спора урегулировать разногласия.

В ходе судебного заседания стороны пояснили, что по состоянию на 07.07.2020 разногласия по всем условиям Положения отсутствуют, за исключением условия, относительно организатора торгов. Управляющий полагает необходимым привлечь в качестве организатора торгов

специализированную организацию, тогда как кредитор полагает, что организатором торгов должен выступить конкурсный управляющий.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле о банкротстве, исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

В материалы дела конкурсным управляющим представлено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества организации – банкрота ООО «Моспромстрой», находящееся в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ» в редакции по состоянию на 06.07.2020 (далее – Положение).

Согласно положению на торги в форме аукциона выставляется имущество в составе 94 лотов общей стоимостью 111 810 015 рублей.

Согласно пункту 3.1 Положения, организатором торгов является аккредитованная при саморегулируемой межрегиональной общественной организации «Ассоциация антикризисных управляющих».

Залоговый кредитор предлагает в качестве организатора торгов конкурсного управляющего.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве, части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (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. 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. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, 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, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит

определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве, в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

опубликовывает и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия; определяет участников торгов;

осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;

определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Из положений данной статьи следует, что порядок продажи заложенного имущества определяет залоговый кредитор.

Отступление от названного подхода (преодоление отказа залогового кредитора) допустимо только в исключительных случаях при явно недобросовестном и (или) неразумном поведении залогодержателя, препятствующем реализации предмета залога и достижению целей конкурсного производства.

Суд также отмечает, что поскольку приоритетной задачей института банкротства является справедливое и пропорциональное погашение требований кредиторов, то продажа имущества должна осуществляться на наиболее выгодных условиях.

При рассмотрении разногласий суду необходимо обеспечить баланс интересов сторон, учитывая с одной стороны статус залогового кредитора, его продажу на наиболее выгодных условиях, получение удовлетворения требований в результате его последующей продажи, а с другой стороны – интересы иных кредиторов, заинтересованных в продаже имущества в наиболее короткие сроки, поскольку затягивание процедуры продажи заложенного имущества снижает его рыночную стоимость и увеличивает текущие расходы по делу о банкротстве, тем самым уменьшает возможности кредиторов по удовлетворению своих требований, в том числе за счет средств, полученных от продажи заложенного имущества.

Из буквального толкования пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве (применительно к реализации предмета залога) следует, что организатором

торгов вправе выступить конкурсный управляющий либо специализированная организация, согласованная залоговым кредитором.

В данном случае в тексте положения управляющий указал в качестве организатора специализированную организацию, что не противоречит положениям Закона о банкротстве.

Залоговый кредитор в свою очередь не доказал, что проведение торгов с привлечением специализированной организации существенно увеличит расходы на реализацию предмета залога или иным способом ухудшит положение кредиторов.

Следовательно, представленное конкурсным управляющим Положение соответствует требованиям Закона о банкротстве.

Вместе с тем, конкретная специализированная организация, которая будет выступать организатором торгов, подлежит согласованию с залоговым кредитором.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд -

определил:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Моспромстрой», находящегося в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ», в редакции конкурсного управляющего от 06.07.2020.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения.

Судья

Ю.Г. Гвоздев