

**Арбитражный суд Республики Алтай**

649000, г. Горно-Алтайск, ул. Ленкина, 4. Тел. (388-22) 4-77-10 (факс)

<http://www.my.arbitr.ru/><http://www.altai.arbitr.ru/>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

об утверждении положения о порядке, сроке и условиях продажи имущества и
об установлении начальной продажной цены имущества должника

город Горно-Алтайск

Дело № А02-340/2017

04 июня 2018 года

Арбитражный суд Республики Алтай в составе судьи Соколовой А.Н., при ведении протокола секретарем судебного заседания Кирьяновой Е.В., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) сельскохозяйственного потребительского кооператива «Агросоюз» (ОГРН 1100404000146, ИНН 0403005940, 649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, 39) заявления Бабиной О.С., Термишева С.А. и Бочкиной М.А., конкурсного управляющего Ноздеркина Н.В. о разрешении разногласий между должником и обществом с ограниченной ответственностью «АМИ-М» (ИНН 7710393430, ОГРН 1027739271713, адрес: 111024, г. Москва, шоссе Энтузиастов, 6, оф.204)

при участии представителей:

Бабиной О.С. – Тышкылова А.Г., по доверенности от 24.08.2017 (сроком на два года), деле;

Бочкиной М.А., Термишева С.А. – Тышкылова А.Г., по доверенности от 12.01.2018 (сроком на один год); по доверенности от 12.09.2017 (сроком на один год),

общества с ограниченной ответственностью «АМИ-М» - Бесчасной С.В., по доверенности от 27.03.2017 (сроком на один год, в деле);

конкурсный управляющий, иные лица, участвующие в деле о банкротстве - не явились, уведомлены,

установил:

Решением Арбитражного суда Республики Алтай от 29.05.2017 сельскохозяйственный потребительский кооператив «Агросоюз» (далее – СПК

«Агросоюз») признан несостоятельным (банкротом) как ликвидируемый должник, в отношении него открыта процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Ноздеркин Н.В.

26.12.2017 кредитор Бабина О.С. обратилась в суд с заявлением о разрешении разногласий между конкурсным кредитором - обществом с ограниченной ответственностью «АМИ-М» (далее – ООО «АМИ-М») по утверждению начальной продажной цены имущества: помещения № 1 назначение – нежилое, общей площадью 2064,7 кв. м., земельного участка, общей площадью 790 кв. м., кадастровый номер 04:11:020125:174, земельного участка, общей площадью 1534 кв. м., кадастровый номер 04:11:020125:172, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина Г.И., д. 39 в размере 161 089 400 руб.

27.12.2017 кредиторы Термишев С.А. и Бочкина М.А. также обратились в суд с заявлением о разрешении разногласий между ними и ООО «АМИ-М» по утверждению начальной продажной цены имущества: помещения № 1 назначение – нежилое, общей площадью 2064,7 кв. м., земельного участка, общей площадью 790 кв. м., кадастровый номер 04:11:020125:174, земельного участка, общей площадью 1534 кв. м., кадастровый номер 04:11:020125:172, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина Г.И., д. 39 в размере 130 076 100 руб.

09.01.2018 конкурсный управляющий СПК «Агросоюз» Ноздеркин Н.В. обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий между должником и ООО «АМИ-М» относительно начальной продажной цены аналогичного имущества и условия об охране имущества.

Определением от 24.01.2018 суд объединил в одно производство для совместного рассмотрения в рамках дела № А02-340/2017 о банкротстве СПК «Агросоюз» заявления Бабиной О.С., Термишева С.А. и Бочкиной М.А., конкурсного управляющего СПК «Агросоюз» Ноздеркина Н.В. о разрешении разногласий между должником и ООО «АМИ-М» по утверждению начальной продажной цены заложенного имущества, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина Г.И., д. 39 и условий по охране заложенного имущества.

Определением от 14.03.2018 суд назначил экспертизу по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества: помещения №1 назначение – нежилое, общей площадью 2 064,7 кв.м., земельного участка, общей площадью 790 кв.м., кадастровый номер 04:11:020125:174, земельного участка общей площадью 1 534 кв.м., кадастровый номер 04:11:020125:172, расположенных по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина Г.И., д. 39, производство которой поручил

индивидуальному предпринимателю Герасимову Александру Витальевичу (далее – ИП Герасимов А.В.).

07.05.2018 в суд поступило экспертное заключение ИП Герасимов А.В. № 04-12/18 от 12.05.2018.

17.05.2018 производство по настоящему обособленному спору возобновлено.

От Бабиной О.С. и Бочкиной М.А. поступили возражения относительно экспертного заключения.

ООО «АМИ-М» представило отзыв, где указало о согласии с начальной продажной ценой залогового имущества, определенной конкурсным управляющим в размере 45 787 113 руб. 00 коп.

В судебном заседании представитель Бабиной О.С. заявил ходатайство о назначении повторной экспертизы, от которого впоследствии отказался, в связи с чем, суд оставляет его без рассмотрения.

В судебном заседании объявлен перерыв до 04.06.2018.

После перерыва стороны не явились в судебное заседание.

От кредиторов Бабиной О.С., Бочкиной М.А., Термишева С.А. поступило письменное мнение, в котором они заявили об отсутствии разногласий относительно начальной продажной цены залогового имущества и согласии с начальной ценой, определённой конкурсным управляющим.-45 787 113 руб. 00 коп.

От кредитора ООО «АМИ-М» поступили дополнения к отзыву, в котором поддерживает предложение конкурсного управляющего Ноздеркина Н.В., в том числе о начальной цене в размере 45 787 113 руб.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее-АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу пункта 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 данного Закона. 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.

Согласно абзацу 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, 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.

Из материалов дела следует, что определением от 18.08.2017 суд включил в реестр требований кредиторов СПК «Агросоюз» требование общества в размере 80 898 780 руб. 46 коп., третьей очереди как обеспеченное залогом недвижимого имущества:

- помещение № 1 назначение - нежилое, общей площадью 2064,7 кв.м, (две тысячи шестьдесят четыре целых и семь десятых) кв.м., этаж: 4, 3, 2, цокольный этаж № 1, 1, кадастровый номер 04:11:020125:258, расположенного по адресу: Россия, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Чорос-Гуркина Г.И., д.39;

- земельный участок, категория земель - земли населённых пунктов - для размещения и обслуживания здания магазина, общей площадью 790 кв.м., кадастровый номер 04:11:020125:174, расположенного по адресу: Россия, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Чорос-Гуркина Г.И., д.39;

- земельный участок, категория земель - земли населённых пунктов - для размещения и обслуживания здания магазина, общей площадью 1534 кв.м., кадастровый номер 04:11:020125:172 расположенного по адресу: Россия, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Чорос-Гуркина Г.И., д.39.

Общество «АМИ М» разработало положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества СПК «Агросоюз», являющегося предметом залога.

Между обществом, конкурсными кредиторами и конкурсным управляющим возникли разногласия относительно нескольких пунктов указанного положения.

Данное обстоятельство и послужило основанием для обращения в арбитражный суд.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона.

Как следует из руководящих разъяснений, изложенных в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» (далее – Постановление ВАС РФ от 23.07.2009 № 58), 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.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

Суд исследовал предлагаемые как конкурсным управляющим, так и ООО «АМИ М» варианты положения относительно условий охраны предмета залога и пришел к следующему.

Так, конкурсный управляющий просит дополнить раздел 1 положения пунктом 1.5 следующего содержания: «Обеспечение сохранности имущества, указанного в п. 2.1 настоящего Положения, осуществляется ООО «Частное охранное предприятие «Амулет» на основании заключенного договора об оказании охранных услуг от 12.12.2017».

Залоговый кредитор считает, что данный пункт следует изложить без указания конкретной охранной организации. Против привлечения конкурсным управляющим охранной организации не возражает. Кроме того, полагает внести условие о том, что расходы на обеспечение сохранности имущества не будут превышать 5 % от суммы, вырученной от реализации предмета залога, подлежащих распределению в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 138 Закона о банкротстве.

Согласно абзацу второму пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Согласно правовой позиции, неоднократно выраженной Конституционным Судом Российской Федерации, суды при рассмотрении дел обязаны исследовать по существу фактические обстоятельства и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы, поскольку иное приводило бы к тому, что право на судебную защиту, закрепленное [статьей 46 \(часть 1\)](#) Конституции Российской Федерации, оказывалось бы существенно ущемленным ([пункт 2.3](#) Определения от 06.10.2015 N 2317-О "По жалобе гаражно-строительного кооператива "Полет" на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 22 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и части 4 статьи 7 Федерального закона "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

В силу [абзаца четвертого пункта 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве арбитражный суд выносит определение об определении порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога только по результатам рассмотрения заявлений лиц, участвующих в деле, при наличии соответствующих разногласий.

С момента возбуждения производства по делу о банкротстве должника все процедуры банкротства осуществляются под контролем арбитражного суда, в том числе за деятельностью арбитражного управляющего.

По общему правилу при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества ([пункт 4 статьи 20.3](#) Закона о банкротстве).

До реализации залоговое имущество должно быть сохранено в надлежащем состоянии.

Судом учтено, что определением от 27.04.2018 суд удовлетворил заявление конкурсного управляющего и привлек для обеспечения исполнения деятельности конкурсного управляющего должника следующих лиц: бухгалтера, охранную организацию- общество с ограниченной ответственностью «ЧОП Амулет» и клиринговую службу и увеличил лимиты расходов на привлеченных специалистов.

Суд отмечает, что в случае прекращения договорных отношений с указанной охранной организацией, стороны вправе внести соответствующие изменения в Положение.

В связи с принятием Федерального [закона](#) от 29.12.2014 № 482-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон

№ 482-ФЗ), вступившего в силу 29.01.2015, [статья 138](#) Закона о банкротстве дополнена [пунктом 6](#), в соответствии с которым расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога до расходования этих средств в соответствии с [пунктами 1 и 2](#) настоящей статьи.

Согласно [статье 4](#) Закона № 482-ФЗ настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении тридцати дней после дня его официального опубликования. Положения Федерального [закона](#) от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к делам, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего [Закона](#).

[Закон](#) № 482-ФЗ вступил в силу 29.01.2015. Дело о банкротстве должника возбуждено 23.03.2017, следовательно, к возникшим между сторонами разногласиям подлежат применению нормы [Закона](#) о банкротстве с учетом [Закона](#) № 482-ФЗ, в том числе [пункта 6 статьи 138](#) Закона о банкротстве.

Правило о погашении расходов на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах за счет пяти процентов, перечисленных кредитором на специальный счет должника, применяется для процедур, введенных до вступления в силу [Закона](#) № 482-ФЗ. Данная позиция отражена в [определении](#) Верховного Суда Российской Федерации от 21.06.2017 N 306-ЭС17-782 по делу № А65-2701/2009.

[Пункт 6 статьи 138](#) Закона о банкротстве, введенный в действие Федеральным [законом](#) от 29.12.2014 № 482-ФЗ, направлен на защиту прав и законных интересов кредиторов, чьи требования не обеспечены залогом имущества должника, но рассчитывающих на удовлетворение своих требований за счет не обремененного залогом имущества, которое не должно расходоваться на обеспечение сохранности заложенного имущества и его реализацию. Это обеспечивает баланс интересов всех кредиторов, не только залогового, имеющего приоритет в удовлетворении своих требований за счет заложенного имущества, но и иных, чьи права могут быть нарушены уменьшением конкурсной массы.

Суд также оценил требование конкурсного управляющего и конкурсных кредиторов об утверждении начальной продажной цены заложенного имущества.

Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и

условиях продажи заложенного имущества. Суд исходит из того, что разногласий по начальной продажной цене предметов залога, определенной независимым оценщиком - обществом с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» и отраженной в отчете №29-И-17 от 01.11.2017, у лиц, участвующих в деле, не имеется. Нарушений закона при определении данной цены не выявлено. Результаты оценки имущества независимым оценщиком никем не оспариваются.

Учитывая изложенное, суд считает возможным и целесообразным утвердить начальную цену продажи заложенного имущества в сумме 45 767 113 рублей, из которых помещение №1, кадастровый номер 04:11:020125:258, площадью 2 064, 70 кв.м.- 35 992 331 руб., земельный участок, категория земель - земли населённых пунктов - для размещения и обслуживания здания магазина, общей площадью 790 кв.м., кадастровый номер 04:11:020125:174, адрес: Россия, Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул.Чорос-Гуркина Г.И., д.39 – 6 178 952 руб.;

- земельный участок, категория земель - земли населённых пунктов - для размещения и обслуживания здания магазина, общей площадью 1534 кв.м., кадастровый номер 04:11:020125:172 – 3 615 830 руб..

Руководствуясь статьями 60, 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества сельскохозяйственного потребительского кооператива «Агросоюз» (ОГРН 1100404000146, ИНН 0403005940, 649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, 39), находящегося в залоге, в редакции, предложенной обществом с ограниченной ответственностью «АМИ-М» (ИНН 7710393430, ОГРН 1027739271713, 111024, г. Москва, шоссе Энтузиастов, 6, оф.204) , с учетом внесения следующих изменений:

- изложить пункт 1.5 Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества сельскохозяйственного потребительского кооператива «Агросоюз», находящегося в залоге у общества с ограниченной ответственностью «АМИ-М», в следующей редакции:

«Обеспечение сохранности имущества, указанного в п. 2.1 настоящего Положения, осуществляется ООО «Частное охранное предприятие «Амулет» (ОГРН 1162225084746, ИНН/КПП 2225173158/222501001, юридический адрес: 656906,

Алтайский край, г. Барнаул, тр-т Змеиногорский, д. 120/12, кв.75) на основании заключенного договора об оказании охранных услуг от 12.12.2017».

Установить начальную продажную цену имущества сельскохозяйственного потребительского кооператива «Агросоюз», являющегося предметом залога, в общей сумме 45 787 113 (сорок пять миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч сто тринадцать) рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) через Арбитражный суд Республики Алтай.

Судья

А.Н. Соколова