



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
25 февраля 2022 года

Дело №А41-41250/18

Резолютивная часть объявлена 17 февраля 2022 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судья Ю.Г. Гвоздев
протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания А.А. Максимов,
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего об
утверждении положения о порядке, условиях сроках реализации имущества
должника

по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «МосПромСтрой»
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 открыть в отношении должника конкурсное производство.

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

Управляющий должника обратился в суд с ходатайством об утверждении начальной цены, порядка, сроков и условий продажи имущества должника, являющегося предметом залога АО «Банк ДОМ. РФ».

В материалы дела поступили возражения кредитора АО «Банк ДОМ. РФ».

Судебное разбирательство откладывалось судом с целью предоставить сторонам возможность урегулировать разногласия, а также представить дополнительные доказательства по делу.

В судебном заседании приняли участие представители конкурсного управляющего и АО «Банк ДОМ. РФ». В ходе судебного заседания стороны пояснили, что по состоянию на 17.02.2022 разногласия по всем условиям Положения, представленных АО «Банк ДОМ. РФ» 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.

Банк также представил в материалы дела проект положения о порядке продажи имущества должника.

Заслушав представителей, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

27.04.2021г. в 12.00 ч. в системе ЭТП на сайте: <https://www.rus-on.ru>, в сети Интернет, были проведены повторные торги в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене по продаже имущества, находящегося в залоге у АО «Банк Дом.РФ» по реализации:

1) Лотов №7, 12, 13, 15, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 28, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 44, 48, 50, 54, 59, 60, 69, 75, 78, 80, 82, 92, 93, 94 признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие в торгах, в связи с отказом единственного участника от заключения Договора купли-продажи, торги по лотам 76 и 77 признаны несостоявшимися.

2) Лотов № 39, 41, 49, 55, 61, 83, 84, 85, 86 признаны состоявшимися. Победителям направлен проект Договора купли-продажи.

3) В связи с тем, что на участие в торгах по Лотам 11, 16, 17, 27, 40, допущено лишь по одному участнику, участникам направлено предложение о заключении договора купли-продажи.

По итогам повторных торгов количество Лотов, по которым были заключены договора купли-продажи составило 13 шт., (из 49 шт. выставленных к реализации) на общую сумму 25 543 130, 00 руб.

В судебное заседание 17.02.2022 АО «Банк ДОМ. РФ» представил положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «МосПромСтрой» в редакции от 16.02.2022.

В соответствии со статьей 223 АПК РФ, статьей 32 Закона о банкротстве, дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают 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, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

Согласно пункту 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

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 по общему правилу выступает конкурсный управляющий либо специализированная организация, согласованная залоговым кредитором.

В данном случае в тексте положения конкурсный кредитор указал в качестве организатора конкурсного управляющего, что не противоречит положениям Закона о банкротстве.

Конкурсный управляющий в свою очередь не доказал, сто проведение торгов с привлечением специализированной организации существенно увеличит выручку от продажи имущества.

Следовательно, представленное залоговым кредитором Положение соответствует требованиям Закона о банкротстве.

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, в редакции, предложенной залоговым кредитором АО «Банк ДОМ. РФ» от 16 февраля 2022 года.

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

Судья

Ю.Г. Гвоздев