

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

25 мая 2015 года

г. Вологда

Дело №А13-4431/2013

Резолютивная часть определения объявлена 21 мая 2015 года.

Полный текст судебного акта изготовлен 25 мая 2015 года.

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Чапаева И.А., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Паничевой М.О., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего открытого акционерного общества «Череповецкий молочный комбинат» Горшкова Николая Николаевича об определении начальной продажной цены имущества должника, находящегося в залоге на открытых торгах и разногласия кредиторов по тексту положения о торгах, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) открытого акционерного общества «Череповецкий молочный комбинат» (г.Череповец, ул.Молодежная, 29, ИНН 3523001117, ОГРН 1023502290712), при участии от конкурсного управляющего – Макаровой Т.А. по доверенности от 12.01.2015, от ОАО «Россельхозбанк» – Поповой С.А. по доверенности №442/44 от 05.12.2014, от ОАО «Сбербанк России» – Жироховой А.В. по доверенности № 10-1/07/775 от 10.06.2013, от уполномоченного органа – Колосовой О.И. по доверенности от 22.12.2014, от Платоновой С.Г. – Зингер Т.М. и Фомичёвой Е.В. по доверенности 26.05.2014,

у с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Вологодской области (далее – суд) от 24 января 2014 года (дата объявления резолютивной части 21.01.2014) открытое акционерное общество «Череповецкий молочный комбинат» (далее – должник, Комбинат) признано банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Гамичев Александр Иванович.

Определением суда от 23.09.2014 Гамичев А.И. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением суда от 29.09.2014 конкурсным управляющим Комбината утвержден Горшков Николай Николаевич.

Конкурсный управляющий Горшков Н.Н. 20.11.2014 (посредством заполнения электронной формы в сети интернет) обратился в суд с заявлением об определении начальной продажной цены имущества должника, находящегося в залоге на открытых торгах.

В связи с нахождением судьи Ольковой В.В. в отпуске дело передано на рассмотрение судье Чапаеву И.А. (т.д. 292, л.д. 1). На основании статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) рассмотрение дела начато сначала.

Определением суда от 12.02.2015 по делу №А13-4431/2013 назначена судебная экспертиза рыночной стоимости следующего имущества (части объектов недвижимости, включённых в Положение о торгах):

- административно-бытовой корпус, общей площадью 3 192 кв.м., инв. №100002;

- главный производственный корпус, общей площадью 17 358,10 кв .м, инв. №100001;

- земельный участок, с кадастровым номером 35:21:0302012:0015, площадью 56 481 кв.м,

Проведение экспертизы поручено индивидуальному предпринимателю Колосову Дмитрию Николаевичу.

16.03.2015 в суд поступило заключение эксперта от 15.03.2015 (т.д.293 л.д. 97-197, т.д. 309 л.д. 1-12).

В настоящем судебном заседании по возражениям на экспертное заключение Колосова Д.Н., представленным в суд кредитором закрытое акционерное общество «Шухободское» (т.д. 309 л.д. 62-63), заслушаны послания эксперта Колосова Д.Н. Колосов Д.Н. пояснил суду, что аналоги помещений, сравнимые с площадью оцениваемых трёх зданий Комбината в г.Череповце Вологодской области подобрать было затруднительно, поэтому экспертом приняты для сравнения аналоги с меньшей площадью с использованием корректировок. В части замечания на использование метода валового рентного мультипликатора при определении стоимости имущества доходным подходом, Колосов Д.Н. пояснил, что согласно «Федеральному стандарту оценки (ФСО № 7)», утверждённому приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при применении доходного подхода при оценке возможно использование и иных методов, а не только перечисленных в возражениях ЗАО «Шухободское». Колосовым Д.Н. подтвердил, что не осматривал объекты оценки, однако обосновал отсутствие необходимости осмотра предметов оценки подробным их описанием в представленных в материалы дела отчётах о рыночной стоимости имущества Комбината, исполненных ООО «Бюро независимой оценки».

Конкурсный управляющий должника заявление поддержал в полном объёме. Представил суду Положение №2 о порядке, сроках и условиях продажи имущества открытого акционерного общества «Череповецкий молочный комбинат», являющегося предметом залога, на открытых торгах (далее –

Положение о торгах №2).

Представитель открытого акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» (далее – ОАО «Россельхозбанк») ходатайствовал о внесении изменений в Положение о торгах согласно ходатайству без номера и даты представленному в настоящее судебное заседание.

Представитель Платоновой Светланы Геннадьевны также представил письменные возражения к тексту Положения о торгах.

Представитель Открытого акционерного общества «Сбербанк России» (далее – ОАО «Сбербанк России») ходатайствовал об утверждении начальной продажной цены имущества должника на основании отчётов об оценке представленных конкурсным управляющим должника, исполненных ООО «Бюро независимой оценки». Выводы эксперта Колосова Д.Н, изложенные в экспертном заключении от 15.03.2015 просил во внимание не принимать.

Представитель Федеральной налоговой службы в лице Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №12 по Вологодской области (далее – уполномоченный орган) просил рассмотреть дело в соответствии с действующим законодательством.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного заседания уведомлены надлежащим образом. На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дело рассмотрено по имеющейся явке.

На основании статьи 163 АПК РФ в судебном заседании объявлялся перерыв до 20.05.2015.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, оценив собранные доказательства, суд считает необходимым утвердить Положение в редакции конкурсного управляющего, но внести изменения в пункт 24 раздела III Положения и приложения к Положению.

Из материалов дела следует, что в процессе осуществления конкурсного производства конкурсным управляющим произведены действия, направленные на формирование конкурсной массы и реализацию имущества должника, а именно в соответствии со статьей 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) конкурсным управляющим проведена инвентаризация имущества должника, в ходе которой выявлены принадлежащие должнику объекты движимого и недвижимого имущества (далее – Имущество).

16.12.2014 конкурсным управляющим должника проведено заседание комитета кредиторов Комбината, на котором голосованием по второму вопросу повестки дня утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущественного комплекса, включающего в себя недвижимое имущество, транспортные средства и оборудование, принадлежащее открытому акционерному обществу «Череповецкий молочный комбинат», расположенному по адресу: г.Череповец, ул. Молодёжная, д.29 (далее – Положение о торгах №1).

Вместе с тем, согласно пояснениям сторон, кредиторы должника и конкурсным управляющий пришли к выводу о необходимости реализации имущества Комбината включённого в единый производственный цикл одним лотом, с целью сохранения производства и повышения ликвидности имущества при его продаже единым лотом.

Указанное положение включено конкурсным управляющим в пункт 5 Положения о торгах №2.

При таких обстоятельствах, учитывая необходимость и целесообразность сохранения производства Комбината, суд полагает возможным осуществить реализацию имущества должника единым лотом.

Суд отклоняет возражения ОАО «Сбербанк России» по поводу необходимости отклонения результатов судебной экспертизы рыночной стоимости части недвижимого имущества по причине необоснованности довода.

Также суд отклоняет возражения ЗАО «Шухободское» о необходимости не принимать во внимание выводы Колосова Д.Н., изложенные в экспертном заключении от 15.03.2015, по следующим основаниям.

Как следует из экспертного заключения от 15.03.2015 эксперт Колосов Д.Н. пришёл к выводу о том, что рыночная стоимость объектов оценки составила:

- административно-бытовой корпус, общей площадью 3 192 кв.м., инв. №100002 – 66 439 000 рублей;
- главный производственный корпус, общей площадью 17 358,10 кв .м, инв. №100001 – 98 865 000 рублей;
- земельный участок, с кадастровым номером 35:21:0302012:0015, площадью 56 481 кв.м – 78 565 000 рублей.

Названное выше заключение дано квалифицированным экспертом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, выводы сделаны на основании подробного затратного, сравнительного и доходного методов исследования представленных документов. Выводы эксперта согласуются с исследовательской частью, не имеют разногласий, противоречий.

Ссылка ЗАО «Шухободское» на то обстоятельство, что Колосов Д.Н. принял для сравнения аналоги помещений, гораздо меньшие по площади оцениваемых зданий Комбината отклонена судом, поскольку действительно в г.Череповце Вологодской области затруднительно подобрать аналоги продаваемых помещений со столь большой площадью. Доказательством такого вывода является и то, что в изначально представленном в материалы дела конкурсным управляющим должника отчёте об оценке рыночной стоимости имущества №01/947-01 от 24.10.2014, исполненном ООО «Бюро независимой оценки», объекты-аналоги взятые оценщиком для сравнения также гораздо меньшие по площади, чем оцениваемые здания Комбината. Кроме того, суд отмечает, что оценщиком-экспертом применены корректировочные коэффициенты при определении цены относительно площади объектов аналогов с обоснованием их применения.

В части замечания на использование метода валового рентного мультипликатора при определении стоимости имущества доходным подходом, суд отмечает, что вопреки мнению ЗАО «Шухободское» «Федеральный стандарт оценки (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО №7), кроме перечисленных в пункте 23 методов прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков и капитализации по расчетным моделям, допускает применение и иных методов оценки с обоснованием возможности их применения (пункт 25 ФСО №7). В экспертном заключении от 15.03.2015 Колосовым Д.Н. подробно обоснована необходимость и возможность применения метода валового рентного мультипликатора (т.д. 293 л.д. 164-165).

Ссылка ЗАО «Шухободское» на недостоверность заключения эксперта по причине того, что Колосов Д.Н. не осматривал объекты оценки, отклоняется судом в связи со следующим. В силу пункта 5 ФСО №7 при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра. В материалы дела представлен отчёт об оценке рыночной стоимости имущества №01/947-01 от 24.10.2014, в котором подробно изложено состояние объекта оценки. Возражений по недостоверности описания объекта оценки в отчёте об оценке рыночной стоимости имущества №01/947-01 от 24.10.2014, исполненном ООО «Бюро независимой экспертизы» не поступало. Наличие столь подробного описания объекта оценки, не оспариваемое сторонами, допускает составление экспертного заключения без осмотра объектов оценки.

В соответствии с отзывом представителя Платоновой С.Г., представленным в настоящее судебное заседание, Платонова С.Г. предлагает изменить размер задатка на участие в торгах на 15 % (пункт 13 раздела I Положения о торгах №2) с целью отсеечения возможных недобросовестных покупателей. Вместе с тем, из пункта 13 Раздела I Положения о торгах №2 в редакции представленной конкурсным управляющим суду, следует, что размер задатка для участия в торгах установлен:

- для имущества указанного в приложении №1 к Положению – 20% от начальной цены Имущества;
- для имущества, указанного в приложении №2 к Положению – 5% от начальной цены Имущества;
- для имущества указанного в приложении №3 к Положению – 20% от начальной цены Имущества.

Вместе с тем, суд отмечает, что кредиторами должника не оспаривается необходимость продажи имущественного комплекса Комбината единым лотом. В пункте 5 раздела I Положения о торгах указано на одновременную реализацию

имущества, единым лотом совместно с имуществом не являющимся предметом залога Положение №1 о продаже которого утверждено комитетом кредиторов должника от 16.12.2014. В пункте 7 Положения №1, утверждённого комитетом кредиторов должника от 16.12.2014 размер задатка также установлен – 20% от начальной цены имущества.

При таких обстоятельствах, снижение размера задатка с 20% до 15% вопреки доводам Платоновой С.Г. не послужит достижению цели отсеечения возможных недобросовестных покупателей, в связи с чем, в данной части требования надлежит отказать.

В части возражений Платоновой С.Г. об установлении размера задатка для имущества указанного в приложении №2 к Положению в размере 15% (а не 5% как указано в Положении №2 о торгах), суд отмечает, что как предусмотрено в абзаце 2 пункта 5 настоящего Положения №2 о торгах, имущество должника входящее в Приложение №2 к Положению №2 о торгах, подлежит продаже одновременно с имуществом указанным в Положении о торгах имущественного комплекса (базы отдыха «Верхняя рыбинка») (утв. решением собрания кредиторов от 05.08.2014).

При таких обстоятельствах, поскольку решением собрания кредиторов от 05.08.2014 установлена величина задатка при продаже базы отдыха «Верхняя рыбинка» в размере 5% от начальной стоимости имущества, то начальная продажная цена предполагаемого к совместной продаже имущества, во избежание введения потенциальных покупателей в заблуждение, должна соответствовать указанному размеру.

Кроме того, согласно представленным в настоящее судебное заседание письменным возражениям ОАО «Россельхозбанк» и Платоновой С.Г., между кредиторами имеются разногласия в части оставления залоговым имуществом кредиторов за собой, в случае если первые и повторные торги будут признаны несостоявшимися.

Согласно пункту 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве в случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он

подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

Вместе с тем, заложенное имущество Комбината в части одновременно находится в залоге у ОАО «Сбербанк России», Платоновой С.Г. и ОАО «Россельхозбанк».

Требование ОАО «Сбербанк России» включено в реестр требований кредиторов должника определением суда от 29.11.2013, как обеспеченное залогом имущества должника. В резолютивной части определения суда указано, что в части следующих объектов недвижимого имущества:

- выдувной автомат ЭВА-1500, инв. номер 123061,
 - гомогенизатор, инв. номер 123050;
 - линия розлива молочных продуктов в пластиковые бутылки №1, инв. номер 123029;
 - линия розлива молочных продуктов в пластиковые бутылки №2, инв. номер 123034;
 - упаковочная машина ФП-5000, инв. номер 123040;
 - экструзионно-выдувной автомат ЭВА 4-х ручьевой, инв. номер 123035,
- ОАО «Сбербанк России» является последующим залогодержателем после ОАО «Россельхозбанк».

Требование ОАО «Россельхозбанк» включено в реестр требований Комбината определением суда от 15.11.2013 по настоящему делу.

Определением суда от 08.09.2014 произведена замена конкурсного кредитора ОАО «Сбербанк России» с суммой задолженности в размере 28 469 000 рублей основного долга, обеспеченной залогом имущества должника, на Платонову С.Г. в реестре требований кредиторов Комбината. То есть, поскольку требование Платоновой С.Г. возникло из тех же правоотношений, что и требование ОАО «Сбербанк России», то ОАО «Сбербанк России» и Платонова С.Г. являются созалогодержателями, не имеющими приоритета удовлетворения своих требований к должнику друг перед другом.

Суд не принимает доводы конкурсного управляющего о том, что в целях сохранения имущественного комплекса Комбината, кредитор, чьи права обеспечены залогом имущества вправе оставить за собой всё имущество должника, как обременённое правом залога, так и не обременённое залогом. В данной части Положение о торгах №2 противоречит положениям пункта 4.1. статьи 138 Закона о банкротстве и подлежит изменению.

Суд отмечает несоответствие требованиям закона формулировки конкурсного управляющего, изложенной в пункте 24 раздела III Положения о торгах №2, о том, что право оставить за собой предмет залога имеет залоговый кредитор первым представивший заявление о принятии имущества конкурсному управляющему должника в силу следующего.

Действительно, согласно положениям пункта 4.2 статьи 138 Закона о банкротстве конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом

имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Вместе с тем, поскольку ОАО «Сбербанк России» и его правопреемник в части требований к должнику Платонова С.Г. в данном случае являются лишь последующими залогодержателями в отношении шести объектов движимого имущества, то они не имеют возможности воспользоваться данным правом до выражения соответствующего волеизъявления первоначального залогодержателя ОАО «Россельхозбанк», то есть требования ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. не имеют приоритета перед требованиями ОАО «Россельхозбанк». Иное бы противоречило положениям статьи 342 Гражданского кодекса Российской Федерации о последующем залоге.

В части оставления имущества за собой созалогодержателями (Платоновой С.Г. и ОАО «Сбербанк России») суд отмечает следующее. Поскольку созалогодержатели не имеют приоритета в погашении их требований друг перед другом, то при оставлении имущества за собой также не может применяться принцип старшинства первого предъявившего требование к конкурсному управляющему об оставлении предмета залога за собой. В данном случае залоговое имущество созалогодержателями может быть принято в собственность только одновременно, путём оформления в общую долевую собственность, пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом, если иное не будет определено соглашением Платоновой С.Г. и ОАО «Сбербанк России».

При таких обстоятельствах пункт 24 раздела III Положения о торгах №2 подлежит изложению в следующей редакции:

«24. В случае возникновения при проведении повторных торгов обстоятельств, указанных в п. 20 главы III настоящего Положения, конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

ОАО «Сбербанк России», Платонова С.Г., ОАО «Россельхозбанк» (конкурсные кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника) имеют право оставить за собой только имущество являющееся предметом залога.

Заявление об оставлении предмета залога за собой представляется организатору торгов в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися в письменном виде на бумажном носителе по адресу 160012, г. Вологда, ул. Советский проспект, д. 35А, оф. 18. Заявка считается не поданной если не соответствует требованиям настоящего пункта Положения.

Денежные средства в размере, установленном пунктом 2 статьи 138 Закона о банкротстве, подлежат зачислению на специальный банковский счет должника в течение 10 дней с даты направления организатору торгов заявления об оставлении

предмета залога за собой.

При этом, ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. вправе оставить предмет залога за собой, с приобретением в общую долевую собственность, пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом, если иной порядок оформления в собственность не будет установлен соглашением ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г.

В части имущества, первоначальным залогодержателем в отношении которого является ОАО «Россельхозбанк»:

- выдувной автомат ЭВА-1500, инв. номер 123061,
 - гомогенизатор, инв. номер 123050;
 - линия розлива молочных продуктов в пластиковые бутылки №1, инв. номер 123029;
 - линия розлива молочных продуктов в пластиковые бутылки №2, инв. номер 123034;
 - упаковочная машина ФП-5000, инв. номер 123040;
 - экструзионно-выдувной автомат ЭВА 4-х ручьевой, инв. номер 123035,
- решение конкурсного кредитора ОАО «Россельхозбанк» об оставлении предмета залога за собой в части имущества должно быть принято в срок тридцати дней с признания повторных торгов несостоявшимися.

В случае отказа первоначального залогового кредитора ОАО «Россельхозбанк» оставить предмет залога за собой, конкурсный управляющий не позднее следующего дня после получения отказа предлагает последующим созалогодержателям ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. оставить предмет залога за собой, с приобретением в общую долевую собственность, пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом, если иной порядок оформления в собственность не будет установлен соглашением ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. Решение ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. об оставлении предмета залога за собой должно быть принято в срок тридцати дней с момента получения предложения об оставлении предмета залога за собой.

В случае поступления заявлений об оставлении предмета залога за собой от конкурсных кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника и не зачисления денежных средств в размере и в срок, определенный настоящим пунктом Положения, в случае не поступления заявлений об оставлении предмета залога за собой от конкурсных кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, имущество продается посредством публичного предложения.»

Следующая часть разногласий кредиторов должника касается ссылки на то, что в действующей редакции подпункта 15 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации указано на то, что операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не

признаются объектами налогообложения.

Судом установлено, что представленные в материалы отчёты об оценке рыночной стоимости №01/947-01, №01/947-02Ю №01/947-03, №№01/947-04 от 24.10.2014 содержат указание оценщика на то, что рыночная стоимость имущества определена с учётом указания в скобках слов: «с НДС». Экспертное заключение от 15.03.2015 исполненное Колосовым Д.Н. содержит информацию о рыночной стоимости имущества с указанием в скобках: «без НДС».

Как установлено судом, экспертом и оценщиком, согласно текстам экспертного заключения и отчётов об оценке, определена именно рыночная стоимость объекта оценки, которую готов уплатить покупатель за приобретение права собственности на спорное имущество. При этом экспертом и оценщиком именно дан ответ на единственный поставленный вопрос о рыночной цене имущества. Таким образом, указание в отчёте об оценке слов «с НДС» или «без НДС» не имеет правового значения, а суд лишь утверждает начальную продажную цену исходя из рыночной стоимости имущества определенной экспертом (оценщиком).

На основании изложенного, из приложений №1, №2 и №3 к Положению №2 о порядке, сроках и условиях продажи имущества открытого акционерного общества «Череповецкий молочный комбинат» надлежит исключить слова «с НДС» и «без НДС».

В силу абзаца 4 пункта 2 статьи 138 Закона о банкротстве (в редакции Закона о банкротстве, без учёта изменений внесённых Федеральным законом от 29.12.2014 № 482-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее – Закон №482-ФЗ), поскольку процедуры конкурсного производства в отношении должника введена до вступления в силу Закона №482-ФЗ) начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

При определении в судебном порядке начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества указанная цена определяется судом на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, то она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика (подпункт 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; далее – Закон об ипотеке).

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31 октября 2014 г. по делу №А13-3255/2013.

Рыночная стоимость имущества должника определена ООО «Бюро независимой оценки» в отчётах №01/947-01, №01/947-02Ю №01/947-03,

№№01/947-04 от 24.10.2014. Возражений по величине рыночной стоимости имущества не поступило (за исключением трёх объектов недвижимого имущества), оснований признать отчет оценщика недостоверным не усматривается.

На основании изложенного, не выходя за рамки заявленного требования суд устанавливает начальную продажную цену имущества должника на основании рыночной стоимости имущества №01/947-01, №01/947-02Ю №01/947-03, №№01/947-04 от 24.10.2014, а в отношении спорных трёх объектов недвижимости на основании экспертного заключения от 15.03.2015, исполненного Колосовым Д.Н.

В отношении десяти объектов недвижимости (пункты 1-9,12) Приложения №1 к Положению о торгах №2 начальная продажная цена устанавливается судом равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества.

Руководствуясь статьями 60, 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

о п р е д е л и л:

утвердить Положение №2 о порядке, сроках и условиях продажи имущества открытого акционерного общества «Череповецкий молочный комбинат», являющегося предметом залога на открытых в редакции конкурсного управляющего, изложив при этом пункт 24 раздела III Положения в следующей редакции:

«24. В случае возникновения при проведении повторных торгов обстоятельств, указанных в п. 20 главы III настоящего Положения, конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

ОАО «Сбербанк России», Платонова С.Г., ОАО «Россельхозбанк» (конкурсные кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника) имеют право оставить за собой только имущество являющееся предметом залога.

Заявление об оставлении предмета залога за собой представляется организатору торгов в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися в письменном виде на бумажном носителе по адресу 160012, г. Вологда, ул. Советский проспект, д. 35А, оф. 18. Заявка считается не поданной если не соответствует требованиям настоящего пункта Положения.

Денежные средства в размере, установленном пунктом 2 статьи 138 Закона о банкротстве, подлежат зачислению на специальный банковский счет должника в течение 10 дней с даты направления организатору торгов заявления об оставлении

предмета залога за собой.

При этом, ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. вправе оставить предмет залога за собой, с приобретением в общую долевую собственность, пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом, если иной порядок оформления в собственность не будет установлен соглашением ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г.

В части имущества, первоначальным залогодержателем в отношении которого является ОАО «Россельхозбанк»:

- выдувной автомат ЭВА-1500, инв. номер 123061,
 - гомогенизатор, инв. номер 123050;
 - линия розлива молочных продуктов в пластиковые бутылки №1, инв. номер 123029;
 - линия розлива молочных продуктов в пластиковые бутылки №2, инв. номер 123034;
 - упаковочная машина ФП-5000, инв. номер 123040;
 - экструзионно-выдувной автомат ЭВА 4-х ручьевой, инв. номер 123035,
- решение конкурсного кредитора ОАО «Россельхозбанк» об оставлении предмета залога за собой в части имущества должно быть принято в срок тридцати дней с признания повторных торгов несостоявшимися.

В случае отказа первоначального залогового кредитора ОАО «Россельхозбанк» оставить предмет залога за собой, конкурсный управляющий не позднее следующего дня после получения отказа предлагает последующим созалогодержателям ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. оставить предмет залога за собой, с приобретением в общую долевую собственность, пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом, если иной порядок оформления в собственность не будет установлен соглашением ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. Решение ОАО «Сбербанк России» и Платоновой С.Г. об оставлении предмета залога за собой должно быть принято в срок тридцати дней с момента получения предложения об оставлении предмета залога за собой.

В случае поступления заявлений об оставлении предмета залога за собой от конкурсных кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника и не зачисления денежных средств в размере и в срок, определенный настоящим пунктом Положения, в случае не поступления заявлений об оставлении предмета залога за собой от конкурсных кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, имущество продается посредством публичного предложения.»

Исключить из приложений №1, №2 и №3 к Положению №2 о порядке, сроках и условиях продажи имущества открытого акционерного общества «Череповецкий молочный комбинат» слова «с НДС» и «без НДС».

Установить начальную продажную цену имущества:

№ п/п	Наименование	Кол-во	Начальная цена лота (руб.)
1.	Административно-бытовой корпус, общей площадью 3192 м ² , инв.№100002	1	53 151 200
2.	Главный производственный корпус, общей площадью 17358,1 м ² , инв.№100001	1	79 092 000
3.	Здание котельной, общей площадью 1008,4 м ² , инв.№100005	1	5 452 320
4.	Здание мазутонасосной, общей площадью 185,2 м ² , инв.№100004	1	1 216 640
5.	Здание филиала экспедиции, общей площадью 133,5 м ² , инв.№100020	1	1 847 920
6.	Склад тарный, общей площадью 669,2 м ² , инв.№100008	1	2 689 840
7.	Склад холодный, общей площадью 638,4 м ² , инв.№100007	1	3 165 920
8.	Материальный склад, общей площадью 104,9 м ² , инв.№100006	1	479 120
9.	Подсобный корпус, общей площадью 735,5 м ² , инв.№100003	1	4 592 400
10.	Газопровод, протяженностью 356 м, инв.№300003	1	222 600
11.	Дымовая труба, высотой 44,55 м, инв.№200005	1	190 400
12.	Земельный участок, площадью 56481 м ² , кадастровый номер 35:21:0302012:0015, инв. №290001	1	62 852 000
13.	А/м ГАЗ 27751-11 г.№ А 884 МС35, инв.№600065	1	222 200
14.	А/м ГАЗ 27751-11 г.№ А885МС 35, инв.№600064	1	222 200
15.	А/м ГАЗ 31105 "Волга" г.№ А 758МЕ 35, инв.№600060	1	51 600
16.	А/м ГАЗ 3307 А268МЕ35 (молоковоз), инв.№600058	1	213 700
17.	А/м ГАЗ 5312 У897ВА35 (молоковоз), инв.№600061	1	18 700
18.	А/М ГАЗ2705 № У948АМ35, инв.№600102	1	175 800
19.	А/М ГАЗ-31105 № в753хр35(Волга), инв.№600095	1	83 300
20.	А/м ГАЗ-3302 а904нс35, инв.№600052	1	115 300
21.	А/м ГАЗ-3302 а407ар35, инв.№600005	1	84 800
22.	А/м ГАЗ-3302 2757АО а 994ет35, инв.№600053	1	89 400
23.	А/м ГАЗ-3307 а913ер35, инв.№600050	1	17 800
24.	А/м ГАЗ-3307 а082ев35, инв.№600035	1	254 400
25.	А/м ГАЗ-33073 а458ар35, инв.№600006	1	119 000
26.	А/м ГАЗ-33073 В997ХО35, инв.№600007	1	119 000
27.	А/м ЗИЛ г.№ А183 НА 35 (фургон), инв.№600066	1	208 600
28.	А/м ЗИЛ-4331 а821вк35, инв.№600003	1	22 200
29.	А/М ЗИЛ 45065 (самосвал) №А910НУ35, инв.№600097	1	206 400
30.	А/М КАМАЗ-5320 (цистерна) А968НС35, инв.№600096	1	246 300
31.	А/м МАЗ-54323 а 276 КХ 35, инв.№600023	1	224 700
32.	А/м МАЗ-54323 а263ер35, инв.№600045	1	144 800
33.	А/м МАЗ-5440А5-370-031В678МУ, инв.№900118	1	964 700
34.	Автомобиль-фургон г.№ А 259НА35, инв.№600067	1	31 500
35.	Автофургон 27901 гос.№ А 609 МС 35, инв.№600073	1	287 000
36.	Автофургон А086НН35, инв.№600071	1	276 800
37.	Автофургон А088НН35, инв.№600072	1	279 800
38.	ГАЗ 3307 Г6 ОТА-3,9-03 г.№ Е 892ЕТ35 (молоковоз), инв.№600068	1	199 500
39.	Полуприцеп-рефрижератор ОДА39772 № АЕ 695735, инв.№600100	1	91 700
40.	Полуприцеп-фургон РАСТОН 2530 PL-12, инв.№600054	1	223 500
41.	Рефрижератор МАЗ 9786 гос.№АЕ 7811 35 RUS, инв.№600103	1	83 300
42.	Электропогрузчик ЕВ 687.22М, инв.№600099	1	143 300

№ п/п	Наименование	Кол-во	Начальная цена лота (руб.)
43.	Электропогрузчик ЕВ 687.22М, инв.№600063	1	111 000
44.	Электропогрузчик ЕВ 687.22М, инв.№600062	1	111 000
45.	Lacto Star, инв.№110039, ввод 31.05.06	1	153 600
46.	Аварийное освещение компрессорного цеха, инв.№111025, ввод 31.05.10	1	342 000
47.	Автомат "Бестром-220", инв.№114024, ввод 28.02.00	1	739 500
48.	Автомат АРМ расфасовочно-упаковочный, инв.№116027, ввод 30.09.08	1	683 600
49.	Автомат В2-ОПН, инв.№117006, ввод 30.12.87	1	12 200
50.	Автомат М6 АРМ, инв.№116003, ввод 30.12.97	1	194 500
51.	Автомат М6-АР1-У, инв.№117007, ввод 30.06.93	1	690 200
52.	Автомат М6-АРИ, инв.№117005, ввод 30.09.96	1	515 200
53.	Автомат М6-АР-С, инв.№122002, ввод 30.07.95	1	303 100
54.	Агрегат одновинтовой электронасосный ОНВ4-00, инв.№116026, ввод 31.01.08	1	48 900
55.	Агрегат электронасосный ц/б, инв.№116021, ввод 30.06.07	1	18 300
56.	Асфальтовое покрытие территории, инв.№100013, ввод 31.12.87	1	4 960 200
57.	Асфальтовое покрытие у столовой, инв.№200010, ввод 30.07.01	1	918 600
58.	Вакуум-выпарная установка "Виганд", инв.№114017, ввод 30.12.86	2	2 751 700
59.	Ванна ВН-600, инв.№116013, ввод 28.02.81	1	7 200
60.	Ванна н/ж V=2,5 куб.м, инв.№122012, ввод 30.03.94	1	33 200
61.	Ванна самопрессования ВС, инв.№122035, ввод 31.07.08	1	53 900
62.	Ванна творожная, инв.№123059, ввод 30.10.07	1	120 200
63.	Ванна творожная, инв.№123060, ввод 30.10.07	1	120 200
64.	Ванны ВК-2,5творожные н/ж, инв.№122014, ввод 28.02.95	1	27 200
65.	Ванны сырные Д7-ОСА, инв.№122013, ввод 30.04.95	1	165 700
66.	Весы ВЛТЭ-310, инв.№110054, ввод 31.01.08	1	14 800
67.	Весы СМН-500, инв.№126012, ввод 31.08.00	1	3 300
68.	Выпрямитель сварочный ВД-3067 (380В,45-315А), инв.№113051, ввод 30.08.01	1	8 000
69.	Гомогенизатор сливочного масла М6-ОГА, инв.№116023, ввод 31.08.07	1	187 600
70.	Гомогенизатор с пультом, инв.№119034, ввод 29.02.08	1	611 900
71.	Горелка ГМГ-5М, инв.№113030, ввод 30.03.94	1	39 500
72.	Дробилка SLF-420 с ком-м, инв.№123058, ввод 31.08.07	1	162 900
73.	Дымосос ДН-12,5, инв.№113047, ввод 23.12.99	1	50 900
74.	Забор железобетонный, инв.№200007, ввод 31.12.87	1	582 100
75.	Измельчитель-смеситель ИС-80, инв.№122029, ввод 28.02.01	1	167 500
76.	Кабельные линии ТП1-ТП2, инв.№200009, ввод 31.12.98	1	3 565 000
77.	Канализационные сети наружные, инв.№300006, ввод 31.12.86	1	3 594 200
78.	Компрессор 21А-280-7-3, инв.№112028, ввод 30.12.98	1	52 300
79.	Компрессор 21А-280-7-3, инв.№112029, ввод 30.09.92	1	26 000

№ п/п	Наименование	Кол-во	Начальная цена лота (руб.)
80.	Компрессор 21А-280-7-3, инв.№112030, ввод 30.09.96	2	73 800
81.	Компрессор 21А-280-7-3, инв.№112048, ввод 30.09.92	1	26 000
82.	Компрессор GA30AFF, инв.№112066, ввод 28.02.06	1	479 800
83.	Компрессор GA37VSDAFF, инв.№112067, ввод 31.03.06	1	742 200
84.	Компрессор ВП2-10/9, инв.№112059, ввод 30.11.03	1	43 600
85.	Компрессорная холод.система UMMS-3500, инв.№112069, ввод 30.04.06	1	1 453 300
86.	Конденсатор испарительный ИК-100М, инв.№112072, ввод 29.08.08	1	1 260 600
87.	Конденсатор испарительный ИК-100М, инв.№112074, ввод 29.08.08	1	1 260 600
88.	Котёл ДКВР 10/13, инв.№113031, ввод 30.12.84	3	1 161 900
89.	Линия высокотемпературной обработки, инв.№123051, ввод 30.04.06	1	3 814 300
90.	Линия М6-ОРЗЕ N 1 розлив молока в пакеты, инв.№123015, ввод 30.11.88	1	27 300
91.	линия М-6-ОРЗ-Е N 2 розлив молока в пакеты, инв.№123014, ввод 30.05.93	1	88 900
92.	Линия по пр-ву мороженого и йогурта, инв.№115004, ввод 17.08.99	1	2 183 900
93.	Линия производства масла(ГДР), инв.№116006, ввод 30.12.86	1	143 800
94.	Линия розлива к/м продуктов, инв.№123057, ввод 31.12.06	1	1 171 400
95.	ЛР машина упаковочная "Турбопак"2, инв.№123054, ввод 29.12.06	1	55 200
96.	Маркиратор "Экст-дата 3М", инв.№123037, ввод 29.02.04	1	126 700
97.	Маслопреобразователь пластинч.Я5-ОУД-2, инв.№116010, ввод 30.07.87	1	228 300
98.	Машина ТФ 1-ПАСТПАК Р-05-0, инв.№900138, ввод 29.02.12	1	1 985 200
99.	Насос 1Д 315*50, инв.№113025, ввод 30.12.95	1	7 200
100.	Насос ВЗ-ОРА-10, инв.№120015, ввод 31.07.05	1	23 100
101.	Насос ЗМК-5В, инв.№114009, ввод 30.10.95	1	7 800
102.	Насос К80-50-200К, инв.№121010, ввод 30.03.94	1	1 400
103.	Насос консальный К100-65-200 с эл. двигателем, инв.№113049, ввод 30.07.01	1	3 300
104.	Насос консальный К100-65-200 с эл.двигателем, инв.№113048, ввод 30.07.01	1	3 300
105.	Насос консальный К-100-65-200, инв.№113053, ввод 30.12.01	1	3 900
106.	Насос ЦНСГ 38*176, инв.№113054, ввод 30.04.02	1	5 500
107.	Насос ЦНСГ 60*165, инв.№113024, ввод 30.03.96	1	6 900
108.	Насос ЦСНГ-60-165, инв.№113046, ввод 17.11.99	1	7 400
109.	Ограждение (забор) ж/б у столовой, инв.№200011, ввод 30.07.01	1	162 100
110.	Охладитель ООУ-25, инв.№118007, ввод 30.12.89	1	52 300
111.	Охладитель ООУ-25, инв.№118008, ввод 30.12.86	1	43 600
112.	Очистные сооружения сточных вод, инв.№200004, ввод 30.12.86	1	218 800
113.	Прицеп " Купава", инв.№900087, ввод 30.11.04	1	111 800

№ п/п	Наименование	Кол-во	Начальная цена лота (руб.)
114.	Прицеп "Тонар", инв.№900083, ввод 31.08.04	1	111 200
115.	Прицеп "Тонар"-8745, инв.№900063, ввод 29.06.03	1	103 000
116.	Прицеп "Тонар-8742", инв.№900081, ввод 30.07.04	1	110 900
117.	Прицеп "Тонар-8745", инв.№900085, ввод 30.09.04	1	111 300
118.	Распылительная сушилка ВРА-4, инв.№114001, ввод 30.12.86	1	902 100
119.	Расходомер ЭРСВ-022 du32 с кнопкой обнуления, инв.№118010, ввод 30.09.01	1	11 300
120.	Резервуар В2-ОХр-50, инв.№114004, ввод 30.12.86	1	565 000
121.	Резервуар В2-ОХР-50, инв.№118003, ввод 30.12.86	6	3 389 900
122.	Резервуар Г2-ОТ-2А, инв.№123019, ввод 30.12.86	1	68 600
123.	Резервуар Я1-ОСВ-4, инв.№119016, ввод 30.12.86	1	194 600
124.	Резервуар Я1-ОСВ-5, инв.№123011, ввод 30.12.87	22	3 707 400
125.	Резервуар Я1-ОСВ-6,3, инв.№119017, ввод 30.03.89	1	190 900
126.	Резервуар Я1-ОСВ-6,3, инв.№122009, ввод 30.03.89	1	368 600
127.	Резервуар Я1-ОСВ-6,3, инв.№122011, ввод 30.12.87	1	368 600
128.	Сварочный аппарат, инв.№700027, ввод 31.01.07	1	47 600
129.	Сепаратор Ж5-ОМЕС, инв.№119011, ввод 30.08.93	3	1 211 000
130.	Сепаратор Ж5-ОС2-НС, инв.№119013, ввод 30.08.96	1	466 700
131.	Сепаратор Ж5-ОСН-2С, инв.№119012, ввод 30.04.94	2	845 600
132.	Сети водопроводные, инв.№300004, ввод 31.12.86	1	3 628 000
133.	Станок ленточно-отрезной, инв.№700028, ввод 31.08.07	1	22 700
134.	Станок токарно-винторезный 16К20, инв.№700009, ввод 30.05.90	1	98 000
135.	Станок токарно-винторезный 1К62, инв.№700018, ввод 29.12.00	1	488 800
136.	Стерилизатор ГК-100-3М, инв.№110056, ввод 31.03.08	1	108 100
137.	Теплообменник, инв.№116022, ввод 30.06.07	1	206 000
138.	Термопластавтомат KuASY 170/55-I-40, инв.№123053, ввод 30.09.06	1	583 300
139.	Трансформаторная подстанция КТП-250/40/04, инв.№111013, ввод 30.12.84	1	63 000
140.	Турбопак (для упаковки высечки в целлофан), инв.№123020, ввод 17.11.99	1	294 400
141.	Ус-ка пресования творога УПТ, инв.№122031, ввод 30.09.01	1	75 700
142.	Установка "Алур-1500 Б", инв.№123039, ввод 30.04.04	1	102 900
143.	Установка А1-ОКЛ-25, инв.№119021, ввод 30.11.89	1	597 800
144.	Установка А1-ОКЛ-25, инв.№119022, ввод 30.06.91	1	164 000
145.	Установка АЛУР -1500 См, инв.№122028, ввод 28.02.01	1	208 500
146.	Установка АЛУР-1500 СМ (расф-ка сметаны в пласт.ст, инв.№123021, ввод 31.01.00	1	205 000
147.	Установка заквасочная ОЗУ-300, инв.№115001, ввод 30.09.96	4	200 800
148.	Установка ОП2-У15, инв.№119003, ввод 30.12.89	1	107 100
149.	Установка ОП2-У15, инв.№119004, ввод 30.04.88	1	97 500
150.	Установка ОПУ-15, инв.№119024, ввод 30.12.86	2	151 800
151.	Установка пастериз.-охладительная, инв.№123010, ввод 30.12.87	1	39 900
152.	Установка по сепарированию и пастеризации молока	1	17 779 500
153.	Устанока "ЦКРП-ОП-5МСТ", инв.№119036, ввод	1	2 462 400

№ п/п	Наименование	Кол-во	Начальная цена лота (руб.)
	01.08.09		
154.	Хол.агрегат Би-блок 1В, инв.№115005, ввод 30.06.00	1	60 100
155.	Хол.агрегат Би-блок 1ВС 1000, инв.№115006, ввод 30.08.00	1	60 400
156.	Холодильный агрегат Би-блок 1ВВ-2000, инв.№112064, ввод 30.06.05	1	284 100
157.	Холодильный агрегат Би-блок 1ВВ-2000, инв.№112065, ввод 30.06.05	1	284 100
158.	Электроталь г/н 0,5, инв.№122032, ввод 31.10.06	1	34 200
159.	Ванны ВК-2,5творожные н/ж, инв.№122014, ввод в эксплуатацию 28.02.95	7	190 400
160.	Ванны сырные Д7-ОСА, инв.№122013, ввод в эксплуатацию 30.04.95	1	165 700
161.	Насос К80-50-200К, инв.№121010, ввод в эксплуатацию 30.03.94	1	1 400
162.	Резервуар В2-ОХр-50, инв.№114004, ввод в эксплуатацию 30.12.86	1	565 000
163.	Резервуар Я1-ОСВ-5, инв.№123011, ввод в эксплуатацию 30.12.87	1	168 500
164.	Резервуар Я1-ОСВ-6,3, инв.№122009, ввод в эксплуатацию 30.03.89	2	737 200
165.	Резервуар Я1-ОСВ-6,3, инв.№122011, ввод в эксплуатацию 30.12.87	1	368 600
166.	Выдувной автомат ЭВА-1500, инв.№123061, ввод 30.04.08	1	798 300
167.	Гомогенизатор, инв.№123050, ввод 30.04.06	1	3 008 700
168.	Линия розлива мол. продуктов в пластиковые бутылки, инв.№123029, ввод 30.11.02	1	2 307 200
169.	Линия розлива мол.прод. в пластиковые бутылки №2, инв.№123034, ввод 31.12.03	1	1 387 800
170.	Упаковочная машина ФП-5000, инв.№123040, ввод 27.05.04	1	4 981 400
171.	Экструзионно-выдувной автомат ЭВА 4-х ручьевый, инв.№123035, ввод 29.11.03	1	521 400
	Итого		315 890 060

№ п/п	Наименование	Начальная цена лота (руб.)
1.	Бытовая канализация, инв.№330033, ввод 01.05.08	4031100
2.	Локально очистные сооружения ливневых стоков, инв.№330001, ввод 01.04.08	1314600
3.	Электроснабжение, инв.№330032, ввод 01.05.08	3215000
	Итого	8560700

№ п/п	Наименование	Начальная цена лота (руб.)
1.	Помещение №2 торгово-остановочного павильона, площадь 73 кв.м., этажность – 2, инвентарный номер 25893-Вр. Адрес: Вологодская обл., г. Череповец, Октябрьский пр. нечетная сторона	600 000,00
	Итого	600 000

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в течение 10 дней в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

И.А. Чапаев