



Арбитражный суд Пермского края  
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Пермь

15 сентября 2015 года

Дело №А50-15792/2013

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Черенцевой Н.Ю., при ведении протокола помощником судьи Саликовой Л.В., рассмотрел дело по заявлению индивидуального предпринимателя Хоревой Светланы Валерьевны (614094, г. Пермь, ул. Мильчакова, 6-171; ОГРНИП 310590329400044, ИНН 590201633477) о признании общества с ограниченной ответственностью «Евро-Строй» (614023 г. Пермь, ул. Светлогорская, 17; 614000, г. Пермь, ул.Осокинская, д. 38 «А»; ИНН 5904153955, ОГРН 1065904126826) несостоятельным (банкротом), (рассмотрение обоснованности заявления конкурсного управляющего об утверждении порядка продажи залогового имущества должника), при участии:

конкурсный управляющий – Вахрушев А.Л., паспорт;

от ИП Сергеева И.В. – Чупракова М.В., паспорт, доверенность от 09.10.2014, кредитор – Ладыжников В.И., паспорт;

от кредитора Ладыжникова В.И. – Рычкова И.А., паспорт, доверенность от 09.09.2015;

кредитор – Терещенко Ю.С., паспорт;

кредитор – Нелюбина Т.В., паспорт.

Суд установил:

Индивидуальный предприниматель Хорева Светлана Валерьевна 15.08.2013 обратилась в Арбитражный суд Пермского края с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Евро-Строй» (далее – ООО «Евро-Строй», должник), которое после устранения недостатков определением суда от 27.08.2013 принято к производству.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 30.09.2013 в отношении ООО «Евро-Строй» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Котельников Андрей Вениаминович.

Решением Арбитражного суда Пермского края 14.04.2014 ООО «Евро-Строй» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, определением суда от 13.05.2014 конкурсным управляющим утвержден Вахрушев Артем Леонидович.

Объявление о банкротстве опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 88 от 24.05.2014.

Определением суда от 08.11.2013 включены требования ОАО «Сбербанк

России» в сумме 127 884 600,01 рублей основного долга, 4 760 342,85 рублей платы за рассрочку платежа по основному требованию в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Евро-Строй» в качестве требований, обеспеченных залогом имущества должника по договору ипотеки №б/н от 31.08.2009; а также включены требования ОАО «Сбербанк России» в сумме 60 177 297,02 рублей платы за рассрочку платежа по основному требованию, 2 614 264,85 рублей неустойки, 204 000 рублей возмещения судебных расходов в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Евро-Строй».

Определением суда от 07.05.2015 (резолютивная часть от 29.04.2015) заявление о замене кредитора ОАО «Сбербанк России» в реестре требований кредиторов ООО «Евро-Строй» в порядке процессуального правопреемства на ИП Сергеева И.В. удовлетворено.

29.05.2015 с целью реализации заложенного недвижимого имущества конкурсный управляющий ООО «Евро-Строй» представил в арбитражный суд ходатайство об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Евро-Строй» от 28.05.2015, об утверждении начальной продажной цены залогового имущества в размере 80 480 000 рублей, которое после устранения недостатков определением суда от 17.06.2015 принято к производству.

Порядок и условия проведения торгов по реализации имущества должника утверждены залоговым кредитором 28.05.2015 (с Приложением №1), начальная продажная цена имущества установлена в соответствии с отчетом ООО «Акцент-оценка» № 139 (по состоянию на 08.04.2015).

Определением суда от 19.08.2015 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены лица, проживающие в жилых помещениях, расположенных по адресу: г.Пермь, Кировский район, ул.Светлогорская, 17, а именно:

№	имущество	Проживающие
1	квартира № 75а	Усенко Марк Григорьевич и Усенко Григорий Борисович
2	квартира № 1	Ферстин Сергей Владимирович
3	квартира № 20	Манцигонян Владимир Николаевич
4	квартира № 40	Вершинин Александр Юрьевич
5	квартира № 45	Задорин Сергей Николаевич
6	квартира № 55	Кушнир Зариме Назимовна и Кушнир Михаил Алексеевич
7	квартира № 60	Трофимчук Федор Алексеевич
8	квартира № 65	Теплоухов Денис Николаевич
9	квартира № 121	Скрябин Денис Сергеевич
10	квартира № 128	Ладыжников Владимир Иванович
11	квартира № 129	Нелюбина Т.В.
12	квартира № 168	Третьякова (Мамаева) Елена Александровна
13	квартира № 173	Суслонов Юрий Егорович
14	квартира № 176	Арманьшин Ромель Рафаилович
15	квартира № 193	Терещенко Юрий Сергеевич
16	квартира № 96	Хмиль Надежда Григорьевна

17	квартира № 107	Скрябина Светлана Валентиновна
18	квартира № 112	Москвин Сергей Александрович
19	квартира № 124	Каменских Анна Владимировна
20	квартира № 132	Кокарева Любовь Леонидовна

В судебном заседании 09.09.2015 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) объявлялся перерыв до 15.09.2015 (информация об объявлении перерыва размещена на официальном сайте арбитражного суда).

В судебном заседании конкурсный управляющий на заявленном ходатайстве настаивал, указал, что в жилых помещениях проживают граждане, привлеченные к участию в деле в качестве заинтересованных лиц.

Представитель залогового кредитора ИП Сергеев И.В. по предложениям конкурсного управляющего о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, обремененного залогом, возражений не высказал, представил в материалы дела письмо в котором указал, что намерен участвовать в организации и проведении торгов.

Кредитор Трофимчук Ф.А. представил письменный отзыв на заявление, в котором не согласен с заявленным конкурсным управляющим ходатайством, указывает, что проживает в квартире с членами семьи, в квартире им проведен дорогостоящий ремонт, рыночная стоимость квартиры в отчете завышена, также указал, что согласен выкупить квартиру № 60 с учетом произведенных платежей в адрес ООО «Евро-Строй».

По запросу суда ООО «Первая управляющая компания» представила справку об отсутствии в квартирах №№ 1, 20, 40, 45, 55, 60, 65, 75а, 96, 107, 112, 121, 124, 128, 129, 132, 168, 173, 176, 193 зарегистрированных лиц (л.д.41).

Иных возражений кредиторами не заявлено.

Исследовав материалы дела, заслушав лиц, присутствующих в судебном заседании, арбитражный суд приходит к следующему.

Имущество, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. Продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 Закона о банкротстве (п. 6 ст. 18.1 Закона о банкротстве).

Продажа имущества должника осуществляется конкурсным управляющим на торгах, начальная цена имущества, выставляемого на торги, устанавливается решением собрания кредиторов на основании рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика (ст. 111 и п.п.4-5 ст. 139 Закона о банкротстве). Порядок и условия проведения торгов в отношении залогового имущества определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Согласно ст. 139 Закона о банкротстве предложения конкурсного управляющего о продаже имущества должника должны включать в себя сведения о составе имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), о форме представления предложений о цене

имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге. В соответствии с подпунктом 4 п. 2 ст. 54 Федерального Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)» и пунктом 10 ст. 28.1 Закона от 29.05.1992 № 2871-1 «О залоге» начальная продажная цена недвижимого имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора – самим судом, начальная продажная цена заложенного движимого имущества определяется решением суда. В п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" указано, что начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации на публичных торгах определяется по решению суда на основании отчета оценщика и устанавливается равной рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в отчете оценщика.

Порядок и условия реализации имущества должника, обремененного залогом в пользу ИП Сергеева И.В. (л.д. 6-18), предусматривает реализацию имущества должника (с приложением №1 к Порядку – 20 квартир 2-х и 3-х комнатных, л.д. 19).

Проведение торгов осуществляет организатор торгов – конкурсный управляющий ООО «Евро-Строй» Вахрушев А.Л., торги проводятся в электронной форме на электронной площадке ОАО «Российский Аукционный Дом» <http://www.lot-online.ru>. Начальная цена реализации недвижимого имущества – Лот № 1 установлена на основании отчета независимого оценщика ООО «Акцент-оценка» № 139 от 08.04.2015 в общем размере 80 480 000 рублей.

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. 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 Закона о банкротстве.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества,

снижение начальной цены продажи имущества должнику осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже. Величина снижения составляет 5 (пять) процентов от предыдущей цены и действует 14 (четырнадцать) календарных дней.

Залоговым кредитором возражений относительно начальной цены продажи имущества на торгах не представлено, предложения конкурсного управляющего, изложенные в порядке продажи имущества должника, утверждены залоговым кредитором.

Абзацем вторым пункта 7 статьи 110 и пункт 3 статьи 111 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" предусмотрено проведение торгов по продаже предприятия в электронной форме.

Сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, в том числе сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов, включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном издании, определенном регулирующим органом. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве представляет собой федеральный информационный ресурс и формируется посредством включения в него сведений, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Сведения, содержащиеся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, относящихся к информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения, содержащиеся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, подлежат размещению в сети "Интернет". Формирование и ведение Единого федерального реестра сведений о банкротстве осуществляются оператором Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ст. 28 Закона о банкротстве).

Представленный порядок продажи соответствует требованиям ст.ст. 110-111, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», включает в себя сведения о составе имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), о форме представления предложений о цене имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации, где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, утверждено конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом.

С целью соблюдения требований законодательства о банкротстве сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов должны быть опубликованы в порядке, установленном ст. 28 Закона о банкротстве и включены в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

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 указывается судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества (п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58).

Установленная в положении оценка согласована с залоговым кредитором.

Представленный суду порядок предусматривает продажу имущества одним лотом с общей начальной продажной ценой в размере 80 480 000,00 рублей, который состоит из 20 жилых помещений (2-х и 3-х комнатных квартир), расположенных в жилом доме по адресу: г.Пермь, Кировский район, ул.Светлогорская, 17.

Согласно разъяснению, в абзаце 4 пункта 9 Постановления Пленума от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", в соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим 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 суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается ст. 60 Закона о банкротстве.

При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

Кредиторами возражения относительно продажи недвижимого имущества единым лотом не заявлены.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Из системного толкования приведенных разъяснений Постановления Пленума ВАС РФ и нормы ст. 124 Закона о банкротстве следует, что, разрешая разногласия по порядку, условиям и срокам реализации заложенного имущества, суд должен учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении

максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

Рассмотрев представленный Порядок продажи имущества ООО «Евро-Строй», принимая во внимание срок конкурсного производства, его цель, объект залога (20 объектов недвижимого имущества), суд не установил противоречия его требованиям законодательства о банкротстве и нарушения им прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Суд пришел к выводу, что условия Порядка в редакции конкурсного управляющего ООО «Евро-Строй» и ИП Сергеева И.В. в части продажи имущества единым лотом позволяют сократить сроки продажи и расходы на сопровождение продажи залогового имущества (например, количество публикаций, расходы на оформление сделок по итогам торгов, технической документации, государственную регистрацию перехода прав требования), что, в свою очередь, минимизирует риски нарушения прав и законных интересов должника и его кредиторов при проведении торгов по продаже недвижимого имущества, исключает возможность злоупотребления правами со стороны третьих лиц, сокращает сроки проведения процедуры конкурсного производства и текущие расходы на ее проведение.

Кредиторами не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что предложенные залоговым кредитором и конкурсным управляющим должника условия порядка проведения торгов способны негативно повлиять на их интересы при продаже заложенного имущества.

В силу обязанности доказывания возражений, предусмотренной статьей 65 АПК РФ, кредиторами не опровергнуты достоверность оценки рыночной стоимости заложенного имущества, приведенной в отчете оценщика ООО «Акцент-оценка» Болкова С.Ю..

Вместе с тем при продаже в конкурсном производстве заложенного имущества залоговый кредитор имеет приоритет перед иными кредиторами должника, поскольку именно его требования в первую очередь погашаются из средств, вырученных от реализации заложенного имущества. Залоговый кредитор, который имеет возможность получить от должника удовлетворение своих требований исключительно за счет заложенного имущества должника, наиболее заинтересован в том, чтобы заложенное имущество было реализовано как можно быстрее и по выгодной для залогового кредитора цене.

Устанавливая начальную продажную цену заложенного имущества в размере 80 480 000 рублей, приняв во внимание отчет оценщика, на основе которого предложена цена залоговым кредитором, суд приходит к выводу о том, что такая цена обеспечивает возможность получения максимальной выручки, что отвечает интересам всех кредиторов должника, в том числе и залогового кредитора, в чьих интересах в деле о банкротстве действует конкурсный управляющий.

При этом суд принимает во внимание, что действительная (реальная) продажная цена предмета залога может быть определена только в результате

выставления предмета залога на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога.

Приведенные в отзыве кредитором Трофимчуком Ф. А. доводы о несогласии с начальной продажной ценой имущества ООО «Евро-Строй» не соответствуют установленным обстоятельствам дела и противоречат нормам материального права об особенностях продажи заложенного имущества.

С учетом изложенного, ходатайство конкурсного управляющего об утверждении Порядка продажи имущества должника, обремененного залогом, подлежит удовлетворению, в качестве начальной цены продажи имущества должна быть определена оценочная стоимость этого имущества в соответствии с оценочным отчетом ООО «Акцент-оценка».

В отсутствие разногласий и возражений со стороны участников дела о банкротстве в отношении остальных условий продажи имущества должника, принимая во внимание, что в целом они соответствуют положениям законодательства о банкротстве, суд считает возможным воздержаться от их конкретизации в резолютивной части судебного акта.

Руководствуясь ст.ст. 176, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.ст. 60, 61, 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Ходатайство конкурсного управляющего ООО «Евро-Строй» Вахрушева Артема Леонидовича удовлетворить.

Утвердить Порядок и условия проведения продажи имущества ООО «Евро-Строй» от 28.05.2015, обремененного залогом в пользу индивидуального предпринимателя Сергеева Ильи Владимировича, в ходе конкурсного производства в редакции конкурсного управляющего, установив начальную цену продажи недвижимого имущества – Лот № 1, расположенного по адресу: г.Пермь, Кировский район, ул. Светлогорская, 17, в общей сумме 80 480 000,00 рублей, в том числе:

Лот №1	имущество	количество комнат	площадь (кв.м)	этаж	цена (руб.)
	квартира № 75а	3	83,3	17	4 130 000
	квартира № 1	2	56,7	2	3 210 000
	квартира № 20	3	83,4	5	4 130 000
	квартира № 40	3	84,0	9	4 160 000
	квартира № 45	3	83,4	10	4 130 000
	квартира № 55	3	83,5	12	4 130 000
	квартира № 60	3	83,7	13	4 140 000
	квартира № 65	3	83,8	14	4 150 000
	квартира № 121	2	67,5	13	3 770 000
	квартира № 128	3	83,3	15	4 130 000
	квартира № 129	2	66,8	15	3 740 000
	квартира № 168	3	85,3	10	4 220 000



	квартира № 173	2	67,8	11	3 790 000
	квартира № 176	3	83,9	12	4 150 000
	квартира № 193	2	68,4	16	3 820 000
	квартира № 96	3	83,0	7	4 110 000
	квартира № 107	3	83,5	9	4 130 000
	квартира № 112	3	83,2	11	4 120 000
	квартира № 124	3	83,9	14	4 150 000
	квартира № 132	3	84,2	16	4 170 000

Определение подлежит немедленному исполнению и в четырнадцатидневный срок может быть обжаловано в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на Интернет- сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда [www.17aas.arbitr.ru](http://www.17aas.arbitr.ru).

Судья

Н.Ю. Черенцева