



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Пермь

19 апреля 2016 г.

Дело №А50-8750/2015

Резолютивная часть определения оглашена 18 апреля 2016 г.

Полный текст определения изготовлен 19 апреля 2016 г.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Черенцевой Н.Ю., при ведении протокола помощником судьи Саликовой Л.В., рассмотрев в рамках дела по заявлению индивидуального предпринимателя Плотникова Дениса Александровича (614000, г. Пермь, ул. Петропавловская, 40-7; ИНН 590301206630, ОГРНИП 304590335700106) о признании общества с ограниченной ответственностью «Базис 99» (614000, г.Пермь, пр-кт Комсомольский, д.60; 614000, г. Пермь, ул. Ленина, д.37; ИНН 5904090720, ОГРН 1025900906130) несостоятельным (банкротом), заявление конкурсного управляющего об утверждении порядка продажи заложенного имущества должника,

при участии:

от залогового кредитора Шило Т.М. - Шерстнев С.В., паспорт, доверенность от 09.04.2016;

конкурсный управляющий – Князев А.А., паспорт;

представитель собрания кредиторов – Петров А.Ю., паспорт, протокол от 16.10.2015.

Суд установил:

Решением Арбитражного суда Пермского края от 20.10.2015 общество с ограниченной ответственностью «Базис 99» (далее по тексту должник, ООО «Базис 99») признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Князев Алексей Алексеевич.

Объявление об открытии конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 31.10.2015.

Определением суда от 29.09.2015 включены в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Базис 99» требования Шило Талии Мингатеевны в сумме 54 800 000 рублей 00 копеек основного долга, в том числе по договору займа № 1 от 27.11.2014 в сумме 38 000 000 рублей.

Определением суда от 25.12.2015 признаны требования Шило Талии Мингатеевны в размере 38 000 000 рублей основного долга, включенные в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Базис 99»

определением Арбитражного суда Пермского края от 29.09.2015 по делу № А50-8750/2015, в качестве требования, обеспеченного залогом имущества ООО «Базис 99» по договору залога недвижимого имущества от 27.11.2014.

29.03.2016 с целью реализации заложенного имущества конкурсный управляющий Князев А.А. представил в арбитражный суд ходатайство об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Базис 99», которое определением суда от 31.03.2016 принято к производству.

Порядок и условия проведения торгов по реализации имущества должника утверждено залоговым кредитором, которое представлено в материалы дела, начальная продажная цена имущества установлена в соответствии с отчетом ООО «Регион-Эксперт» № 65-03/16 (по состоянию на 16.03.2016).

В судебном заседании представитель залогового кредитора просит утвердить задаток в размере 1 процента от начальной цены продажи имущества, пояснив, что в случае реализации имущества должника посредством публичного предложения размер задатка устанавливается равным 1 (одному) проценту от начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, так как данный размер задатка, применительно к начальной продажной цене, и, возможно, к цене имущества для целей торгов, проводимых посредством публичного предложения — будет отвечать целям наибольшего привлечения потенциальных покупателей.

В судебном заседании конкурсный управляющий в связи с возражениями залогового кредитора ходатайствует о принятии уточненного заявления, согласно которому просит п.3.2. Положения изложить в следующей редакции: «Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 1 (одного) процента от начальной цены продажи имущества. В случае реализации имущества публичного предложения размер задатка устанавливается равным 1 (одному) проценту от начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. Задаток должен поступить в сроки, указанные в сообщении о проведении торгов, на специальный банковский счет должника. Задаток перечисляется на основании заключенного с Организатором торгов договора о задатке. В назначении платежа указать: «Задаток на участие в торгах» со ссылкой на дату проведения торгов и номер лота».

Уточненное заявление конкурсного управляющего судом протокольным определением в порядке ст.49 АПК РФ принято к производству.

Представитель залогового кредитора по предложениям конкурсного управляющего о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, обремененного залогом, не возражает.

Представитель собрания кредиторов полагает возможным утвердить Положение о порядке продажи залогового имущества с учетом уточнений конкурсного управляющего.

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. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Порядок и условия реализации имущества должника, обремененного

залогом в пользу Шилов Т.М., предусматривает реализацию имущества должника единым лотом, который включает в себя недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения общей площадью 124,8 кв.м., на 1 этаже 5-этажного кирпичного жилого дома (лит.А) по адресу: г. Пермь, проспект Комсомольский, д.60.

Проведение торгов осуществляет конкурсный управляющий, торги проводятся в электронной форме на электронной площадке ОАО «Российский аукционный дом» (г.Санкт-Петербург, пер.Гривцова, д.5, Лит.В., ИНН 7838430413, ОГРН 1097847233351, сайт: www.lot-online.ru).

Согласно отчета независимого оценщика ООО «Регион-Эксперт» № 65-03/16 рыночная стоимость встроенных помещений общей площадью 124,8 кв.м. на 1 этаже 5-этажного кирпичного жилого дома (лит. А), расположенных по адресу: г. Пермь, Свердловский район, Комсомольский проспект, 60, принадлежащих ООО «Базис 99» по состоянию на 16 марта 2016 года составляет 18 254 000 рублей. Согласно п.3.2 Положения начальная цена продажи имущества, включенного в лот №1, установлена в размере 14 603 200 рублей.

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

Поскольку Закон о банкротстве содержит отсылочную норму об определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге, и на момент рассмотрения судом разногласий между конкурсным управляющим и Шилов Т.М. по содержанию порядка проведения торгов по реализации предмета залога Закон об ипотеке устанавливал начальную продажную цену заложенного имущества в размере 80% его рыночной стоимости отсутствует, арбитражный суд полагает необходимым установить начальную продажную цену залогового имущества, предложенную конкурсным управляющим.

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.

Согласно п. 8 Положения открытые торги проводятся оператором электронной площадки, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона». Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % от начальной стоимости на первых и повторных торгах соответственно.

Порядок проведения повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества должника, а также порядок продажи имущества должника посредством публичного предложения, конкурсным

управляющим и залоговым кредитором согласованы в п.9 Положения.

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 14 603 200 рублей, который состоит из нежилого помещения.

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.

Рассмотрев представленный Порядок продажи имущества ООО «Базис 99», принимая во внимание срок конкурсного производства, его цель, объект залога, суд не установил противоречия его требованиям законодательства о банкротстве и нарушения им прав и законных интересов заинтересованных лиц.

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 ООО «Регион-Эксперт».

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.

При проведении торгов, в случае наличия высокого покупательского спроса за реализуемый предмет залога, будет установлена действительная рыночная цена имущества. Поэтому установление начальной продажной цены в размере 80% рыночной стоимости имущества, определенной в отчете оценщика, само по себе не препятствует получению максимальной выручки от реализации имущества. Если имущество должника не будет обладать высоким покупательским спросом и в ходе проведения торгов не поступят заявки потенциальных покупателей, то при проведении повторных торгов и торгов путем публичного предложения произойдет снижение цены продажи.

Поэтому утверждение начальной продажной цены в размере 80% рыночной стоимости имущества, определенной в отчете оценщика, является в данном случае наиболее оптимальной ценой для начинающих торгов.

С учетом изложенного, ходатайство конкурсного управляющего об утверждении Порядка продажи имущества должника, обремененного залогом, подлежит удовлетворению.

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 общества с ограниченной ответственностью «Базис 99» Князева Алексея Алексеевича удовлетворить.

Утвердить Порядок и условия проведения продажи имущества ООО «Базис 99», обремененного залогом в пользу Шилов Талии Мингатовны, установив начальную цену продажи имущества в сумме 14 603 200 рублей, в том числе:

Лот 1- недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения общей площадью 124,8 кв.м., на 1 этаже 5-этажного кирпичного жилого дома (лит.А) по адресу: г. Пермь, проспект Комсомольский, д.60.

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.

Судья

Н.Ю. Черенцева