



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело А45-15635/2015

24 октября 2016 года

резолютивная часть определения объявлена 24 октября 2016 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Сорокиной Е.А., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Александровой Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Сартакова Сергея Геннадьевича об установлении цены реализации заложенного имущества, принадлежащего должнику, в размере 4 504 800 рублей, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Неоком-Сервис»,

при участии в судебном заседании представителя конкурсного управляющего Размановой Екатерины Владимировны (доверенность от 17.10.2016, паспорт); представителя общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Трейд» Курочкина Павла Павловича (доверенность от 01.10.2016, паспорт),,

у с т а н о в и л:

16.09.2016 в арбитражный суд поступило ходатайство от конкурсного управляющего Сартакова Сергея Геннадьевича об установлении цены реализации заложенного имущества, принадлежащего должнику, в размере 4 504 800 рублей, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Неоком-Сервис».

Залоговый кредитор возражая указал, что утверждению подлежит начальная цена продажи имущества должника в размере, установленным

оценщиком - 5 631 000 рублей, указывая, что оценщиком при проведении оценки учтена цель оценки – реализация имущества должника в процедуре конкурсного производства и определена ликвидационная стоимость имущества, не подлежащая снижению.

Исследовав заявление и приложенные к нему документы, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 30.12.2015 должник – ООО «Неоком - Сервис» признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Ходос Илья Евгеньевич.

В процедуре конкурсного производства конкурсным управляющим проведена инвентаризация залогового имущества, имущество оценено, согласно отчёту оценщика рыночная стоимость недвижимого имущества, находящегося в залоге у ООО «Бизнес Трейд» составила в общем размере 5 631 000 рублей (без НДС), в том числе нежилое здание площадью 175 кв.м в размере 3 397 000 рублей, земельный участок площадью 1474 кв.м в размере 2 234 000 рублей.

Исследуя доводы заявления, суд руководствуется следующим.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно абзацу 6 пункта 4 статьи 134 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 Закона о банкротстве.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» установлено, что имущество должника, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона 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 должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Поскольку закон о банкротстве содержит отсылочную норму об определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге, суд при установлении начальной продажной цены залогового имущества руководствуется вышеуказанной нормой.

Возражения залогового кредитора судом отклоняются, поскольку из представленного отчета об оценке не следует, что указание в отчета способа предполагаемой реализации имущества повлияло на размер определенной на основании данной оценки рыночной цены.

Кроме того, в связи с тем, что торги по продаже имущества должника путем аукциона предполагают повышение начальной продажной цены, а не ее снижение, установление начальной продажной цены в размере 80% от рыночной стоимости, установленной отчетом об оценке, не препятствует продаже имущества по более высокой цене в ходе торгов.

При определении начальной продажной цены заложенного имущества суд принимает во внимание положения статей 2, 126, 129, 139, 142 Закона о банкротстве, согласно которым основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Как следует из материалов дела, доказательств, свидетельствующих о том, что рыночная стоимость имущества, являющегося предметом залога, существенно отличается от его оценки, лица, участвующие в деле, суду не представили.

На основании изложенного, суд в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника определил начальную продажную цену предметов залога: здание площадью 175 кв.м в размере 2 717 600 рублей, земельный участок площадью 1474 кв.м в размере 1 787 200 рублей, в общем размере 4 504 800 рублей, что составляет восемьдесят процентов от стоимости заложенного имущества должника, определенного независимым оценщиком.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

установить начальную цену продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «Неоком-Сервис» (630055, Новосибирская область,

г. Новосибирск, ул. Гнесиных, д. 10, ИНН 5408155962, ОГРН 1025403650612),  
заложенного в пользу общества с ограниченной ответственностью «Бизнес  
Трейд» в размере 4 504 800 рублей.

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный  
апелляционный суд (г. Томск) в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Е.А. Сорокина