



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ул. Октябрьской революции, 63 а, г. Уфа, 450057, тел. (347) 272-13-89

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении начальной цены заложенного имущества

г. Уфа  
24 октября 2016 года

Дело № А07-18269/2015

Резолютивная часть определения объявлена 24.10.2016г.

Полный текст определения изготовлен 24.10.2016г.

Арбитражный суд Республики Башкортостан в лице судьи Гавриковой Р.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Хамитовой К.М., рассмотрев заявление

конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) Латыпова Ирека Абузаровича  
о разрешении разногласий по порядку продажи имущества должника,

при участии в судебном заседании после перерыва:

конкурсный управляющий – Латыпов И.А., паспорт, Гимаев И.Ф., представитель по доверенности от 15.03.2016,

от АО Банк «СМП» - Янгирова А.Я., представитель, доверенность от 09.09.2016,

от ОАО «Россельхозбанк» - Безруков П.Ю., представитель, доверенность от 03.04.2014,

иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте суда.

Поскольку неявка лиц, участвующих в деле о банкротстве, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, надлежащим образом извещенных о месте и времени рассмотрения дела, не является препятствием к рассмотрению дела, дело в порядке части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассматривается в их отсутствие.

### УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 15.10.2015 требования Общества с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Уфа» (ИНН 0276046524, ОГРН 1020202854979) признаны обоснованными и в отношении Общества с ограниченной ответственностью

«Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) введена процедура наблюдения, временным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) утвержден Латыпов Ирек Абузарович (член НП Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия», ИНН 026207256676, адрес для направления корреспонденции: 450103, г. Уфа, ул. Рабкоров, 2/7-36).

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 14.03.2016 Общество с ограниченной ответственностью «Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) утвержден Латыпов Ирек Абузарович (член НП Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия», ИНН 026207256676, адрес для направления корреспонденции: 450103, г. Уфа, ул. Рабкоров, 2/7-36).

21.09.2016 года на рассмотрение Арбитражного суда Республики Башкортостан поступило заявление конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) Латыпова Ирека Абузаровича об утверждении порядка и условия проведения торгов по реализации имущества должника, утвержденного собранием кредиторов 16.09.2016, установлении начальной цены продажи имущества.

В судебном заседании 18.10.2016 был объявлен перерыв до 24.10.2016 года до 14 час. 15 мин. О перерыве лица, участвующие в деле, извещены путем размещения публичного объявления на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (пункт 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2013 N 99 "О процессуальных сроках").

После перерыва судебное заседание продолжено.

В судебном заседании конкурсный управляющий заявление поддержал.

Представитель АО Банк «СМП» просит утвердить положение в предложенной редакции.

Представитель ОАО «Россельхозбанк» возражений не заявил.

Иных заявлений и ходатайств не поступило.

В соответствии со статьей 32 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд рассматривает заявление в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

В силу положений статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Как установлено судом, определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 20.01.2016 (резолютивная часть от 18.01.2016) требование Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» в лице Башкирского регионального филиала (ИНН 7725114488, ОГРН 102770342890) включено в реестр требований кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) в третью очередь в размере 6 904 382,99 руб., из которых: основной долг - 6 226 167,84 руб., срочные проценты - 42 301,52 руб., просроченные проценты - 508 160,50 руб., неуплаченные (просроченные) комиссии (за резервирование) за период с 01.04.2015г. по 15.10.2015г. - 6 715,56 руб., неуплаченные (просроченные) комиссии (за обслуживание кредита) за период с 01.04.2015г. по 15.10.2015г. - 16 977,70 руб., неустойка на просроченный основной долг за период с 21.01.2015г. по 08.07.2015г. - 90 607,41 руб., неустойка на неуплаченные просроченные проценты за период с 01.01.2015г. по 08.07.2015г. - 11 321,88 руб., неустойка на неуплаченную комиссию за обслуживание кредита за период с 01.05.2015г. по 08.07.2015г. - 2 130,59 руб., как обеспеченные залогом имущества ООО «КФХ «Возрождение», а именно:

по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) №146205/0041-7.1 от 29.08.2014г.:

- Административный корпус, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 598 кв.м, инвентарный №14531, кадастровый №02:46:020206:214, реестровый №02-04-18/034/2006-395, литера А, год постройки 2005, адрес объекта: РБ, Туймазинский район, с.Тюменяк, ул.Школьная, д.2Б.

Залоговая стоимость здания составляет: 5 646 750 руб.,

- Право аренды земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью 0,0309 га., с кадастровым №02:46:020406:31, разрешенное использование: для обслуживания комплекса строений (Административный корпус), находящийся по адресу: РБ, Туймазинский район, прилегающая к юго-восточной границе села Тюменяк на продолжении улицы Школьная, 2Б.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.01.2016 (резолютивная часть от 18.01.2016) требование Акционерного общества Банк «Северный морской путь» в лице филиала «ИнвестКапиталБанк» Акционерного общества Банк «Северный морской путь» (ИНН 7750005482, ОГРН 1097711000078) по кредитному договору о предоставлении кредитной линии № 2013/124 от 28.11.2014 г. в размере 12 402 882,52 рублей, как обеспеченные залогом имущества должника по следующим договорам:

1. по договору о залоге недвижимого имущества № 2013/124-ЗН1 от 28.11.2014г.;
2. по договору о залоге недвижимого имущества № 2013/124-ЗН2 от 28.11.2014г.;
3. по договору о залоге недвижимого имущества № 2013/124-ЗН3 от 28.11.2014г.;
4. по договору о залоге недвижимого имущества № 2013/124-ЗН4 от 12.03.2015г.;
5. по договору о залоге недвижимого имущества № 2013/124-ЗН5 от 12.03.2015г.;

6. по договору о залоге недвижимого имущества № 2013/124-ЗН6 от 12.03.2015г.;  
7. по договору о залоге недвижимого имущества № 2013/124-ЗН7 от 12.03.2015г.;  
8. по договору о залоге имущества № 2013/124-ЗО от 12.03.2015г. включено в реестр требований кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) в третью очередь.

На основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В силу пункта 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.

Пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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 определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

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 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.

Арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов (пункт 1 статьи 130 Закона о банкротстве).

Из разъяснений, изложенных в пункте 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58, следует, что порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве (пункт 4 статьи 138). При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего. 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.

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 (пункт 11 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58).

Анализ названных норм позволяет сделать вывод о наличии у залогового кредитора приоритета в определении установления особенностей порядка и условий проведения торгов имущества, находящегося у него в залоге.

Результаты оценки имущества должника, произведенной независимым оценщиком, не были оспорены в судебном порядке на основании статьи 60 Закона о банкротстве на предмет их достоверности с привлечением независимого оценщика, производившего оценку, с целью соблюдения прав и законных интересов последнего, тем не менее, залоговым кредитором предложена иная цена залогового имущества.

Учитывая также отсутствие документального подтверждения возражений кредиторов относительно цены, указанной в отчетах о рыночной стоимости имущества, не являющегося залоговым, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований, определив начальную цену продажи заложенного имущества в сумме 9 925 245 руб., а именно:

№ лота	Наименование лота, состав лота	Начальная продажная стоимость (руб.)
	Жилой бытовой корпус	
	Зимний сад	
	Баня	
	Насосная станция	
	Права аренды земельного участка с кадастровым номером	
	02:46:020406:33 (под баней)	9 873 645
	Права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:46:020406:34 (38,6 га)	
	Права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:46:020406:32 (под Зимним садом и Жилым бытовым корпусом)	
	Права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:46:020406:1034 (под насосной станцией)	
	Права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:46:020406:1035 (10,4га)	
	Права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:46:020406:1036 (13,5га)	
	Права аренды земельного участка с кадастровым номером 02:46:000000:540 (под прудом)	
	Система капельного полива, модель 920-МО-25 ВКХ (2 шт.)	

Котел RS-A-500 (8 шт.)	
РТП-6163ГО250кВа	30 000
Газораспределительная установка РДГ -80-Н	21600

Доказательств того, что установленная в соответствии с отчетами об оценке цена способна негативно повлиять на возможность получения максимальной выручки от продажи незаложенного имущества, не представлено (статьи 9, 41, 65 Арбитражного процессуального кодекса российской Федерации).

Целью проведения торгов по реализации имущества должника, является получение максимальной выгоды для продавца, то есть продажа его имущества по цене, которая по смыслу аукциона будет наибольшей в сложившейся ситуации.

Руководствуясь ст. 184,185,223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Общества с ограниченной ответственностью «Крестьянско-фермерское хозяйство «Возрождение» (ИНН 0269018205, ОГРН 1020202210401) от 24.10.2016 г. в редакции, представленной Акционерным обществом Банк «Северный морской путь» в лице филиала «ИнвестКапиталБанк» Акционерного общества Банк «Северный морской путь».

Утвердить начальную цену продажи имущества в сумме 9 925 245 руб.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования судебного акта в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru>.

Судья

Р.А. Гаврикова