



Арбитражный суд Калининградской области  
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236016  
E-mail: [info@kaliningrad.arbitr.ru](mailto:info@kaliningrad.arbitr.ru)  
<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Калининград

Дело № А21-6435/2011

26 апреля 2013 года

Резолютивная часть определения вынесена и оглашена 23 апреля 2013 года.  
Полный текст определения изготовлен 26 апреля 2013 года.

Арбитражный суд в составе:  
судьи З.Б.Лузановой,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Н.Ю.Киселевич

рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего ООО  
«БалтикПлазаГрупп» (ИНН 3904053072; ОГРН 1033900806390) Спиркина А.А.  
об утверждении порядка и условий проведения торгов по продаже имущества  
должника

при участии:  
конкурсный управляющий Спиркин А.А.  
от ОАО «Сбербанк России»: Щербакова А.В. по доверенности.  
от ООО «Уютный дом»: Ерина Е.Ю. по доверенности.

установил:

01.09.2011 в Арбитражный суд Калининградской области обратилась  
ликвидационная комиссия ООО «БалтикПлазаГрупп» с заявлением о признании  
ликвидируемого должника ООО «БалтикПлазаГрупп» (далее – должника)  
несостоятельным (банкротом).

Решением суда от 05.10.2011 ликвидируемый должник был признан  
несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Определением от 29.12.2011 требование ОАО «Сбербанк России» было  
включено в реестр требований кредиторов ООО «БалтикПлазаГрупп» (ИНН  
3904053072; ОГРН 1033900806390) в размере 154 921 697, 51 руб., из которых 2  
079 380, 76 руб. задолженность по неустойке за проценты и задолженность по  
неустойке за кредит, 8 233 278, 58 руб. просроченная задолженность по процентам,  
144 500 000, 00 руб. просроченная ссудная задолженность, 109 038, 17 руб.

государственная пошлина и судебные расходы по оплате услуг оценщика, с очередностью его удовлетворения в третью очередь. При этом, требование данного кредитора, в части 8 233 278, 58 руб. просроченной задолженности по процентам, 144 500 000, 00 руб. просроченной ссудной задолженности, 109 038, 17 руб. государственной пошлины и судебных расходов по оплате услуг оценщика, а всего **152 842 316, 75** руб., учтено в реестре требований кредиторов как обеспеченное залогом имущества должника.

В состав конкурсной массы конкурсным управляющим ООО «БалтикПлазаГрупп» было включено нежилое помещение (склад) литер «I» в литере «А» общей площадью 4413,7 кв. метров, кадастровый (условный) номер 39:15:15:0901:0002:4135/А:П1,2:0000/1 с правом аренды земельного участка общей площадью 4 131 кв. метр с кадастровым номером 39:15:150901:2 по адресу г. Калининград, ул. Суворова, д. 125а, находящееся в залоге у ОАО «Сбербанк».

25.05.2012 конкурсный управляющий должника Спиркин А.А. обратился в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением об утверждении порядка и условий проведения торгов по продаже имущества должника.

ОАО «Сбербанк» представило разногласия по предложенному конкурсным управляющим порядку и свою редакцию Положения о порядке и условиях торгов по продаже в ходе конкурсного производства имущества ООО «БалтикПлазаГрупп», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России» в обеспечение требований по проблемной задолженности ГК «А-Клуб-Быков», в котором предлагает назначить организатором торгов ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» с выплатой ему вознаграждения в размере 2% от цены реализации имущества; период, по истечении которого последовательно снижается начальная цена при реализации посредством публичного предложения, установить продолжительностью 7 дней; в качестве электронной площадки указать сайт в сети «Интернет», на котором проводятся открытые торги в электронной форме: [www.lot-online4.ru](http://www.lot-online4.ru); оператора электронной площадки – ОАО «Российский аукционный дом» и начальную цену – 49 946 000 руб. на основании Отчета об оценке № СПА-ДМ-080/12 от 18.04.2012, выполненного ООО «НЭО-Центр».

ООО «Уютный дом» заявило ходатайство о назначении судебной экспертизы для определения рыночной стоимости нежилого помещения (склад) литер «I» в литере «А» общей площадью 4413,7 кв. метров, кадастровый (условный) номер 39:15:15:0901:0002:4135/А:П1,2:0000/1 с правом аренды земельного участка общей площадью 4 131 кв. метр с кадастровым номером 39:15:150901:2 по адресу г. Калининград, ул. Суворова, д. 125а.

13.08.2012 определением суда была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы».

Согласно заключению ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы» от 29.12.2012 № 1824/16рыночная стоимость объектов недвижимости составляет следующие значения:

- рыночная стоимость нежилого помещения (склад) литер «I» в литере «А» общей площадью 4413,7 кв. метров, кадастровый (условный) номер

39:15:15:0901:0002:4135/А:П1,2:0000/І с правом аренды земельного участка общей площадью 4 131 кв. метр с кадастровым номером 39:15:150901:2 по адресу г. Калининград, ул. Суворова, д. 125а – **74 576 900** руб.

- рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 4 131 кв. метр с кадастровым номером 39:15:150901:2 по адресу г. Калининград, ул. Суворова, д. 125а – **2 035 800** руб.

Общая рыночная стоимость заложенного имущества составляет **76 612 700** (семьдесят шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч семьсот) руб.

Конкурсный управляющий Спиркин А.А. заявил о своих возражениях в отношении Порядка, предложенного ОАО «Сбербанк России», в части того, что считает необходимым

- определить организатором торгов конкурсного управляющего, поскольку это соответствует законодательству о банкротстве и, по его мнению, существенно снизит затраты на проведение торгов;

- установить период, по истечении которого последовательно снижается начальная цена имущества при реализации посредством публичного предложения, продолжительностью 10 дней;

- в качестве оператора электронной площадки указать «Балтийскую электронную площадку», аккредитованную при НП «МСО ПАУ», членом которого является конкурсный управляющий;

- начальную цену продажи имущества установить на основании отчета об оценке ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы».

ООО «Уютный дом» поддержало позицию конкурсного управляющего.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 18.1](#) Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном [статьей 138](#) Закона о банкротстве.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) данного Федерального закона, и с учетом положений этой 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 соответствии с [пунктом 9](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов относительно заложенного имущества в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

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.

Возражая против позиции конкурсного управляющего, кредитор указал, что в силу [пункта 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве порядок и условия проведения торгов (в том числе определение организатора торгов) определяются именно конкурсным кредитором.

С данной позицией кредитора суд не может согласиться, поскольку из буквального содержания указанной [нормы](#) не следует, что право выбора организатора торгов лежит именно за конкурсным кредитором, и, более того, исходя из содержания [пункта 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве, а равно как и [пункта 8 статьи 110](#) Закона о банкротстве следует, что продажа осуществляется самим управляющим, который с учетом этих, а также иных [норм Закона](#) о банкротстве (и в частности - [статьи 20.7](#) Закона), определяет организатора торгов, исполняя данные функции самостоятельно либо привлекая для этих целей стороннюю организацию.

Кроме того, суд учитывает и тот факт, что привлечение в качестве организатора торгов ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» повлечет выплату ему вознаграждения в размере 2% от цены реализации имущества, что может негативно сказаться на погашении задолженности должника перед конкурсными кредиторами.

В связи с этим суд считает необходимым изложить пункт 1.5., абзац второй пункта 2 и пункт 4.1. предложенного ОАО «Сбербанк России» Порядка в иной редакции, указав в качестве организатора торгов конкурсного управляющего Спиркина А.А.

Суд считает обоснованным довод конкурсного управляющего о необходимости продления до 10 дней периода, по истечении которого последовательно снижается начальная цена при реализации имущества посредством публичного предложения, в целях предоставления потенциальным покупателем более благоприятных условий оформления заявок и документов для участия в торгах.

Такое продление срока, по мнению суда, не ущемляет интересы ОАО «Сбербанк России».

В то же время предложение конкурсного управляющего относительно указания оператором электронной площадки «Балтийской электронной площадки», аккредитованной при НП «МСО ПАУ», членом которого является конкурсный управляющий, суд не считает подлежащим удовлетворению на основании следующего.

Реализация имущества должника на конкретной электронной площадке ничьи права не нарушает, поскольку начальная цена заложенного имущества утверждается судом.

В соответствии со [статьей 22](#) Закона о банкротстве среди полномочий саморегулируемой организации арбитражных управляющих закреплено право проводить аккредитацию операторов электронных площадок.

Вместе с тем [Закон](#) о банкротстве не содержит указания о том, что торги в рамках дела о банкротстве должны проводиться исключительно посредством оператора электронной площадки, аккредитованного соответствующей саморегулируемой организацией, членом которой является конкурсный

управляющий должника, и не запрещает залоговому кредитору выбирать оператора электронной площадки.

Таким образом, предложение ОАО «Сбербанк России» в части определения в качестве оператора электронной площадки ОАО «Российский аукционный дом» не противоречит действующему законодательству, не нарушает прав залоговых кредиторов, в связи с чем подлежит утверждению.

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.

Суд считает обоснованным предложение конкурсного управляющего и ООО «Уютный дом» об установлении начальной цены реализации имущества в соответствии с выводами судебной экспертизы.

При этом начальная продажная цена на основании [части 4 пункта 2 статьи 54](#) Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» в редакции Федерального [закона](#) от 06.12.2011 № 404-ФЗ (вступил в силу 15.03.2012), в соответствии с которой если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика, подлежит определению в следующих суммах:

- начальная цена продажи нежилого помещения (склад) литер «I» в литере «А» общей площадью 4413,7 кв. метров, кадастровый (условный) номер 39:15:15:0901:0002:4135/А:П1,2:0000/1 – **59 661 523,2** руб.

- начальная цена продажи права аренды земельного участка общей площадью 4 131 кв. метр с кадастровым номером 39:15:150901:2 по адресу г. Калининград, ул. Суворова, д. 125а – 80 % от 2 035 800 руб. – **1 628 605,6** руб.

Общая начальная цена продажи заложенного имущества составляет **61 290 128,8** руб.

Суд считает необходимым указать, что исходя из разъяснений, приведенных в [Постановлении](#) Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 11 «Об уплате налога на добавленную стоимость при реализации имущества должника, признанного банкротом», цена, по которой имущество должника было реализовано, подлежит перечислению покупателем этого имущества должнику полностью (без удержания НДС). Уплачивать налог на добавленную стоимость в этом случае должен сам должник как налогоплательщик, поскольку удержание и уплата в бюджет этого налога за него налоговым агентом влекут нарушение очередности удовлетворения требований кредиторов, установленных [пунктом 2 статьи 134](#) Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которой уплата НДС относится к четвертой очереди текущих требований.

При этом реализация имущества должника в ходе конкурсного производства облагается налогом на добавленную стоимость в зависимости от того, является ли должник плательщиком такого налога и облагается ли НДС реализация определенного имущества.

Руководствуясь статьей 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях торгов по продаже в ходе конкурсного производства имущества ООО «Балтик Плаза Групп», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России» в обеспечение требований по проблемной задолженности ГК «А-Клуб-Быков», в редакции ОАО «Сбербанк России» в полном объеме, за исключением пунктов 1.5; 3.1.; 4.1. и абзацев второго, девятого и десятого пункта 2.

2. В утверждении пунктов 1.5; 3.1.; 4.1. и абзацев второго, девятого и десятого пункта 2. Положения о порядке и условиях торгов по продаже в ходе конкурсного производства имущества ООО «Балтик Плаза Групп», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России» в обеспечение требований по проблемной задолженности ГК «А-Клуб-Быков», в редакции ОАО «Сбербанк России» отказать.

3. Изложить пункты 1.5, 3.1., 4.1. и абзацы второй, девятый и десятый пункта 2 Положения о порядке и условиях торгов по продаже в ходе конкурсного производства имущества ООО «Балтик Плаза Групп», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России» в обеспечение требований по проблемной задолженности ГК «А-Клуб-Быков», в следующей редакции:

пункт 1.5.: «Организатор торгов – конкурсный управляющий ООО «БалтикПлазаГрупп» Спиркин А.А.».

абзац второй пункта 2: «Организатор торгов – конкурсный управляющий Спиркин Андрей Алексеевич, тел. 8-(4012)-76-35-46; 35-72-74. Адрес для корреспонденции: 236022, г. Калининград, ул. Космонавта Леонова, а/я 5».

абзац девятый пункта 2: «Период – срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена при реализации посредством публичного предложения, - 10 дней».

абзац десятый пункта 2: «Начальная продажная цена – 61 290 128,8 руб.».

пункт 3.1.: «Начальная продажная цена имущества устанавливается согласно Заключению ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы» от 29.12.2012 № 1824/16.».

пункт 4.1.: «В качестве организатора торгов по продаже имущества выступает конкурсный управляющий Спиркин А.А.».

4. Утвердить следующую начальную цену продажи имущества:

Нежилое помещение (склад) литер I в литере А общей площадью 4413,7 кв. метров, кадастровый (условный) номер 39:15:15:0901:0002:4135/А:П1,2:0000/1	59 661 523,2 руб.
Право аренды земельного участка общей площадью 4131 кв. метров с кадастровым номером 39:15:150901:2	2 628 605,6 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

З.Б.Лузанова