



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Резолютивная часть определения объявлена 18.04.2018

Определение в полном объеме изготовлено 19.04.2018

г. Новосибирск

Дело № А45-802/2017

«19» апреля 2018 года

Судья Арбитражного суда Новосибирской области Бычкова О.Г., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Орловой М.В., рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего Бочаровой Светланы Дмитриевны об утверждении положения о порядке реализации имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Легодом», при участии представителя конкурсного управляющего – Размановой Екатерины Владимировны (доверенность от 13.12.2017, паспорт), представителя ГК «Агентство по страхованию вкладов» в лице конкурсного управляющего акционерного общества «Русский строительный банк» - Морозова Константина Владимировича (доверенность от 29.04.2016, паспорт), установил:

22.02.2017 возбуждено производство по делу о банкротстве.

10.04.2017 (объявлена резолютивная часть решения), 12.04.2017 (решение суда изготовлено в полном объеме), ликвидируемый должник – закрытое акционерное общество «Легодом» (далее – ликвидируемый должник), признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, до 10.10.2017. Конкурсным управляющим утверждена Бочарова Светлана Дмитриевна. Судебное заседание по рассмотрению отчета о результатах проведения конкурсного производства назначено на 09.10.2017 на 14 часов 00 минут.

22.04.2017 в газете «Коммерсантъ» опубликованы сведения об открытии конкурсного производства в отношении ликвидируемого должника.

10.10.2017 определением суда продлен срок конкурсного производства на пять месяцев, до 09.04.2018. Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства назначено на 05.03.2018 в 16 часов 00 минут.

25.10.2017 в суд поступило ходатайство конкурсного управляющего должника Бочаровой С.Д. об установлении порядка реализации имущества, принадлежащего должнику, в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в предложенной редакции конкурсным управляющим.

13.12.2017 в суд (в электронном виде) от конкурсного управляющего поступило заявление об уточнении заявленных требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а именно указал, что была допущена техническая ошибка относительно стоимости имущества (общая сумма составляет 21 897 600 рублей), просит утвердить порядок реализации имущества, принадлежащего должнику, в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в предложенной редакции конкурсным управляющим с учетом уточнения. Уточнения судом приняты.

По общему правилу, Порядок продажи имущества устанавливается залоговым кредитором, суд утверждает цену имущества. Поскольку из заявления конкурсного управляющего не следовало, возникли ли разногласия между кредитором и конкурсным управляющим по порядку продажи имущества, суд отложил рассмотрение дела и обязал направить залоговому кредитору заявление, Положение, уточнения заказным письмом с уведомлением, предложил уточнить способ защиты (разногласия, утверждение цены).

16.01.2018 в суд (в электронном виде) от конкурсного управляющего поступило заявление, в котором конкурсный управляющий просит установить порядок реализации имущества, при этом в мотивировочной части заявления указывает, что имеются разногласия по Порядку и цене.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего подтвердил, что избран способ защиты – разрешение разногласий, имеются разногласия по электронной площадке, начальной цене, публикации в местной печати и по цене отсечения и периода проведения торгов. Представитель конкурсного управляющего в судебном заседании 17.01.2018 уточнил заявленные требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а именно просил разрешить разногласия, утвердить положение в редакции конкурсного управляющего. Уточнения судом приняты.

Представитель банка - Акционерного общества «Русский строительный банк» - возражал по утверждению Положения о порядке продажи в редакции конкурсного управляющего, просил утвердить Порядок, представленный залоговым кредитором, устно пояснил, что имеются возражения по начальной цене, цене отсечения и периоду снижения.

От представителя акционерного общества «Русский строительный банк» поступило ходатайство об отложении судебного заседания для ознакомления, представления отчета оценщика, позиции по уточненным требованиям.

17.01.2018 судебное заседание по рассмотрению ходатайства было отложено на 13.02.2018.

Представитель банка в судебном заседании 13.02.2018 представил в материалы дела дополнительные документы (предварительный договор № 1 купли – продажи недвижимого имущества от 25.03.2013, договор купли – продажи недвижимого имущества № 3-03/2013 от 15.04.2013, письмо оценщика от 07.02.2018 № 5, а также письменные пояснения, согласно

которым просит утвердить Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «Легодом», являющегося предметом залога АО «РУССТРОЙБАНК», в редакции, предложенной залоговым кредитором, с учетом внесения в предложенное банком Положение следующих изменений:

Пункт 2.2 Положения изложить в следующей редакции: «Продажа имущества должника, осуществляется путем торгов (аукциона) в электронной форме и являются открытыми по способу представления предложений о цене. Электронные торги по продаже имущества проводятся в электронной форме в соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 будут проведены на электронной площадке ООО «Центр реализации» (ИНН 7704875918, ОГРН 5147746186704, сайт <http://business.CentrR.ru>), которая аккредитована при Саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является конкурсный управляющий должника»;

Пункт 2.7 Положения изложить в следующей редакции: «Извещение о проведении торгов (далее по тексту - извещение) должно быть опубликовано организатором торгов в официальном издании, определяемом в соответствии со статьей 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», на сайте сети «Интернет», в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения».

Представитель банка ходатайствовал об отложении судебного заседания для представления дополнительных доказательств. В ходатайстве об отложении указал, что конкурсным управляющим должника проведена оценка залогового имущества, получен отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества № 170828-РС от 28.08.2017, выполненный ИП Ефимовым С.А. В связи с тем, что стоимость, определенная в отчете об

оценке № 170828-РС от 28.08.2017 существенно, в меньшую сторону, отличается от кадастровой стоимости, а также залоговой стоимости, определенной банком в соответствии с договором об ипотеке №2615/И/ПС от 06.03.2015, залоговым кредитором в настоящее время проводятся мероприятия по согласованию проведения независимой оценки по определению рыночной стоимости залогового имущества.

Представитель конкурсного управляющего не возражал по ходатайству об отложении судебного заседания.

13.02.2018 судебное заседание по рассмотрению ходатайства было отложено на 13.03.2018.

Представитель акционерного общества «Русский строительный банк» в судебном заседании представил отчет ООО «Инвест-Оценка» об оценке № 747/03/2018, в соответствии которым начальная цена продажи имущества по лоту № 1 составляет - 175 200 000 рублей, а по лоту № 2 – 106 805 рублей.

Уточнил требования, просил утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «Легодом», являющегося предметом залога АО «РУССТРОЙБАНК», в редакции предложенной залоговым кредитором, за исключением пункта 2.7 Положения. С редакцией пункта 2.7 Положения, предложенной конкурсным управляющим согласился; также уточнил, что не возражает по установлению начальной цене по оценке, представленной 19.04.2018.

Представитель конкурсного управляющего настаивал на утверждении Положения в редакции конкурсного управляющего.

Рассмотрев заявление о разрешении разногласий, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения Положения в редакции залогового кредитора, а также указания в пункте 2.5 Положения, Приложения № 1 Положения в редакции залогового кредитора, начальной цены с учетом представленного залоговым кредитором отчета, поскольку право установления порядка продажи и цены принадлежит залоговому

кредитору на основании статьи 138 Закона о банкротстве, пункта 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».

Руководствуясь статьями 60, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление конкурсного управляющего удовлетворить в части.

Разрешить, возникшие между залоговым кредитором и конкурсным управляющим, разногласия по Порядку продажи предмета залога.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ЗАО «Легодом», являющегося предметом залога АО «РУССТРОЙБАНК», в редакции предложенной залоговым кредитором, за исключением пункта 2.5, 2.7 Положения.

Пункт 2.5 Положения утвердить в следующей редакции: « Начальная продажная цена имущества, указанного в Предложениях, устанавливается в порядке определенном статьей 138 Федерального закона «О несостоятельности» (банкротстве)» и составляет по лоту № 1 - 175 200 000 (сто семьдесят пять миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек, по лоту № 2 - 106 805 (сто шесть тысяч восемьсот пять) рублей 00 копеек.

Начальную цену продажи имущества в Приложении № 1 указать по лоту № 1 - 175 200 000 рублей, по лоту № 2 – 106 805 рублей.

Пункт 2.7 Положения изложить в редакции конкурсного управляющего: «Извещение о проведении торгов (далее по тексту - Извещение) должно быть опубликовано организатором торгов в официальном издании, определяемом в соответствии со статьей 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», на сайте сети «Интернет», в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения

торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения».

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

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

О. Г. Бычкова