



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-11730/2016

20 сентября 2018 года

Резолютивная часть определения объявлена 13 сентября 2018 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Зюкова В.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Тышковой К.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление арбитражного управляющего Хворостинина Олега Владимировича о разрешении разногласий между конкурсным управляющим должника - общества с ограниченной ответственностью «ТСТ», и залоговым кредитором АО «Юникредит Банк»,

при участии представителей: конкурсного управляющего – Усова Дмитрия Николаевича (паспорт, доверенность от 10.09.2018); ПАО «Сбербанк России» - Соколов Н.П. (паспорт, доверенность от 31.03.2017); АО «ЮниКредитБанк» - Бухмина А.А. (паспорт, доверенность от 13.06.2018); налогового органа- Сидоровой Д.В. (удостоверение, доверенность от 05.03.2018),

установил:

06.06.2016 акционерное общество «ЮниКредит Банк» обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «ТСТ» (630041, г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, д.30; ОГРН 1035401515160, ИНН 5404215868), указывая на наличие просроченной свыше трех месяцев задолженности.

12.08.2016 определением арбитражного суда Новосибирской области заявление признано обоснованным, в отношении должника

введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утвержден Зезюлин Илья Александрович.

13.08.2016 в газете «Коммерсантъ» опубликовано сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения.

30.11.2016 решением Арбитражного суда Новосибирской области должник – ООО «ТСТ», признан несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсное производство.

Конкурсным управляющим назначен Хворостинин Олег Владимирович.

15.08.2018 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление арбитражного управляющего Хворостинина Олега Владимировича о разрешении разногласий между конкурсным управляющим должника - общества с ограниченной ответственностью «ТСТ», и залоговым кредитором АО «Юникредит Банк».

Конкурсный управляющий обратился в суд за разрешением разногласий, просит суд - утвердить порядок и условия продажи предмета залога АО «Юникредит Банк» (помещения в здании цеха №4. назначение: нежилое, общей площадью 3019,3 кв. м, номера на поэтажном плане: 1 (21-38), 2 (1-15), 3 (1-9). Этаж 1. 2. 3 литер Б кадастровый номер: 54:35:0621 10:34:01:02, право аренды земельного участка (для эксплуатации здания цеха №4) на стороне арендатора №1 согласно договору №59545м от 12.12.2007 г., кадастровый номер: 54:35:062110:0112. подъездной путь №3 (протяженность 482 м) назначение: нежилое, кадастровый номер: 54:35:062110:226; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации подъездного пути №3, площадь: 2719 кв. м. кадастровый номер: 54:35:062110:145. Имущество расположено по адресу: г. 1 ювосибирск, ул. 2-я Станционная, д. 30):

- изложив условие в части периода, по истечении которого последовательно снижается начальная цена в редакции: «период, по

истечении которого последовательно снижается начальная цена - 10 (десять) календарных дней»:

- изложив условие в части величины снижения начальной цены (шага снижения) на каждом периоде: «5% (пять процентов) от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения».

Представитель ПАО «Сбербанк России» заявление конкурсного управляющего поддержал.

АО «ЮниКредитБанк» возражал по существу заявленных требований по изложенным в отзыве основаниям.

Рассмотрев заявление, суд установил следующие фактические обстоятельства.

Как следует из материалов дела, требования АО «ЮниКредитБанк» обеспечены залогом недвижимого имущества.

Согласно ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующий орган Или должностное лицо.

Согласно [абзацу второму пункта 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве (в редакции, применимой в настоящем деле) начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и

финансовым 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 гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано ([абзац 3 пункт 4 статья 213.26 Закона о банкротстве](#)).

Согласно разъяснениям, приведенным [абзаце 6 пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве 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.](#)

В [пункте 11 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58](#) содержатся разъяснения, согласно которым полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге ([абзац 2 пункт 4 статья 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.

По убеждению суда, предложенная АО ЮниКредит Банк величина последовательного снижения цены в размере 4 970 450 руб. с ценой отсечения в размере 20 000 000 руб. является объективной и обоснованной, с учетом несостоявшихся первых, повторных и публичных торгов.

Шаг снижения начальной цены на стадии публичного предложения и периодичности обеспечат эффективную реализацию заложенного имущества с наименьшими затратами.

Суд приходит к такому выводу, исходя из следующего – на дату судебного заседания первые и повторные торги по продаже залогового имущества были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

В соответствии с ранее утвержденным положением о продаже имущества посредством публичного предложения, период, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - 10 рабочих дней, величина снижения начальной цены в каждом периоде - 10 %, минимальная цена продажи имущества - 50% от начальной цены.

Начальная цена имущества составляла - 66 404 000 руб., величина последовательного снижения цены - 6 640 400 руб.

12.07.2018 г. конкурсным управляющим ООО «ТСТ» в ЕФРСБ было опубликовано сообщение № 2852002 о том, что торги по продаже имущества ООО «ТСТ», посредством публичного предложения были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

Таким образом, в результате последовательного снижения цены, имущество должника не было реализовано за 33 202 000 руб., что свидетельствует о низком спросе и отсутствии интереса со стороны потенциальных покупателей.

АО ЮниКредит Банк просит утвердить положение о продаже имущества должника посредством публичного предложения в следующей редакции:

1. Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона от 26.02.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также иных нормативных актов, регулирующих правоотношения, возникающие при реализации имущества в процедурах банкротства.

2. Основные условия продажи имущества:

Должник	Общество с ограниченной ответственностью «ТСТ» (ИНН 5404215868, ОГРН 1035401515160, адрес: г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, д. 30)
Арбитражный суд, в производстве которого находится дело о банкротстве, номер дела о банкротстве	Арбитражный суд Новосибирской области, дело №А45-11730/2016
Основание возникновения права залога	Договор об ипотеке №050/0192Z/13, договор об ипотеке №050/0194Z/13
Форма торгов	Продажа имущества посредством публичного предложения
Форма представления предложений о цене имущества	Открытая форма представления предложений о цене имущества
Организатор торгов	Конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью «ТСТ»
Оператор электронной площадки	Акционерное общество «Российский аукционный дом»
Электронная площадка	Электронная торговая площадка АО «Российский аукционный дом» по адресу: <a href="http://www.lot-online.ru">http://www.lot-online.ru</a> .
Предмет торгов	Приведен в Приложении №1 к настоящему Положению. Предмет торгов подлежит реализации Единым лотом.
Начальная цена продажи	59 763 600 руб.
Размер задатка	10% от начальной цены продажи имущества, установленной для соответствующего этапа торгов
Условия проведения торгов посредством публичного предложения	Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере 59 763 600 руб. Период, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - 10 (десять) календарных дней. В течение суток с момента окончания периода публичного предложения осуществляется рассмотрение поступивших заявок и принятие решения по ним. В течение указанного времени прием заявок не осуществляется. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) на каждом периоде -4 970 450 руб. (четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч четыреста пятьдесят). Минимальная цена продажи имущества на публичном предложении - 20 000 000 руб.

3. В части, не урегулированной настоящим Положением, к порядку продажи Предмета торгов применяются правила, установленные Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495, а также иными нормативно-правовыми актами, регулирующими правоотношения при реализации имущества в процедурах банкротства.

Перечень имущества подлежащего реализации, находящегося в залоге у АО «ЮниКредитБанк»:

	Кадастровый/ инвентарный номер объекта	Наименование, характеристика объекта	Общая площадь, кв.м. (иные характеристики)	Адрес расположения объекта
1	54:35:062110:34:01:02	Помещения в здании цеха №4 (номера на поэтажном плане: 1 (21-38), 2 (1-15), 3 (1-9). Этаж 1, 2, 3)	Общая площадь 3019,3 кв.м.	г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, д. 30, литер Б
2	54:35:062110:0112	Право аренды земельного участка на стороне арендатора №1 согласно договору №59545м от 12.12.2007 г.	для эксплуатации здания цеха №4	г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, д. 30
3	54:35:062110:226	Сооружение (железнодорожный подъездной путь №3	назначение: нежилое, протяженность 482 м.	г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, д. 30
4	54:35:062110:145	Земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации подъездного пути №3, площадь: 2719 кв. м.	г. Новосибирск, ул. 2-я Станционная, д. 30

Суд принимает довод залогового кредитора, что в условиях не реализации имущества на первых публичных торгах, в отсутствии реального интереса потенциальных покупателей к имуществу должника, возможно снизить величину снижения начальной цены с 6 640 400 руб. до 4 970 450 руб., а также минимальную цену имущества (цену отсечения) с 33 202 000 руб. до 20 000 000 руб.

Конкурсным управляющим не было приведено какое-либо обоснование необходимости изменения положения о продаже, предложенного АО ЮниКредит Банк, не приведено обоснований того,

каким образом изложенные залоговым кредитором пункты могут повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, учитывая что шаг снижения цены снижен до 4 970 450 рублей по сравнению с ценой на первых публичных торгах – 6 640 400 рублей, в том числе повлиять на доступ потенциальных покупателей к торгам, заявитель не обосновал положительный результат от уменьшения величины «шага снижения» цены на этапе публичного предложения.

Доводы ПАО «Сбербанк» и конкурсного управляющего суд отклоняет, поскольку установление шага снижения цены в размере 5% не будет способствовать скорейшей реализации имущества, поскольку на первых публичных торгах шаг снижения начальной цены был равен 10% и имущество при этом не было реализовано, предлагаемый залоговым кредитором шаг снижения цен на повторных публичных торгах составляет чуть более 8,3%, что не существенно ниже шага снижения цены, установленном при первых публичных торгах. (10%), при этом на первых публичных торгах имущество реализовано не было, кроме этого, суд учитывает, что возможность продажи имущества по заниженной цене также исключена, поскольку в положении срок снижения цены указан 10 дней. Таким образом, установление шага снижения цены в размере 4 970 450 рублей, при сроке 10 дней обеспечит баланс между конкурсными кредиторами и потенциальными покупателями.

При этом, установление цены отсечения в размере 20 000 000 рублей, также не будет нарушать прав иных кредиторов, поскольку имущество будет предлагаться к продаже с цены более 50 млн. рублей, суд также учитывает, что первые публичные торги уже прошли, процедура конкурсного производства неоднократно продлялась, основной целью в конкурсном производстве является реализация имущества. Первые, повторные и публичные торги уже прошли, в связи с чем в целях исключения затягивания процедуры конкурсного

производства, минимизации затрат на процедуру, суд полагает возможным утвердить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТСТ» посредством публичного предложения в редакции АО «ЮниКредитБанк», а также начальную цену продажи в размере 59 763 600 рублей.

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 рассмотрении в порядке [пункта 4.1 статьи 138](#) Закона о банкротстве разногласий, возникших 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 суд должен учитывать разъяснения, данные в [пункте 9](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", согласно которым для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором, необходимо, в частности, установить, способны ли предложения по порядку или условиям проведения торгов негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, а также являются ли порядок и условия проведения торгов в достаточной степени определенными.

Судом не установлены основания для изменения предложенного Банком порядка продажи заложенного имущества.

(Выводы суда соответствуют правоприменительной практике, в том числе - Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.02.2018 N Ф04-6247/2017 по делу N А27-6185/2016).

Суд утверждает положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТСТ» посредством публичного предложения в редакции АО «ЮниКредитБанк», приведенное выше, а также утверждает начальную цену продажи в размере 59 763 600 рублей.

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

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «ТСТ» посредством публичного предложения в редакции АО «ЮниКредитБанк».

Утвердить начальную цену продажи в размере 59 763 600 рублей.

Определение может быть обжаловано в Седьмой Арбитражный апелляционный суд (г.Томск) в течении десяти дней со дня его принятия.

Судья

В.А. Зюков