



Арбитражный суд Пермского края  
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Пермь

05 сентября 2018 года

Дело №А50-5271/2015

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Калугина В.Ю., в открытом судебном заседании, при ведении протокола помощником судьи Гусевым Д.А., в рамках дела по заявлению ЗАО «Сталепромышленная компания» (620140, г. Екатеринбург, ул. Сурикова, 31-27; ОГРН 1069671052868, ИНН 6671197148) (правопреемник - Индивидуальный предприниматель Новиков Вячеслав Александрович (ИНН 591605758628; ОГРНИП 313590402900041; 614039, Пермский край, г. Пермь, ул. Пионерская, д. 12 кв. 56) о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «ЭКС-АВТО» (614016, Пермский край, г. Пермь, ул. Елькина, 14; ОГРН 1025900887561; ИНН 5904068410), рассмотрел заявление конкурсного управляющего Булатовой М.А. о разрешении разногласий в вопросах о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника, находящегося в залоге у кредитора - Банк «Газпромбанк» (АО)

при участии:

от кредитора Банк «Газпромбанк» (АО) – Меновщикова А.С. (паспорт, доверенность)

от Волегова А.А. – Ландышева Н.Ю. (паспорт, доверенность)

от ЗАО «Акватория СД» - Отавина Е.Н. (паспорт, доверенность)

Суд установил:

Определением Арбитражного суда Пермского края от 20 мая 2015 года в отношении вышеназванного должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден член НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Северная Столица» - Попов Аркадий Кузьмич.

Объявление о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 94 от 30 мая 2015 г.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 16 октября 2015 года вышеназванный должник признан несостоятельным (банкротом), в

отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Булатова Мария Анатольевна - член Ассоциации арбитражных управляющих Саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 115093, г. Москва, а/я 107).

Объявление о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №197 от 24.10.2015.

15 июля 2019 года конкурсный управляющий Булатова М.А. обратилось в Арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий в вопросах о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества должника, находящегося в залоге у Банк «Газпромбанк» (АО) и утверждении предложенного конкурсным управляющим Положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов, которое определением суда принято к производству и назначено к рассмотрению на 26.08.2019 года, затем судебное заседание отложено на 05.09.2019 года.

В судебном заседании представитель Волегова А.А. и представитель ЗАО «Акватория СД» ходатайствовали о привлечении их в качестве третьих лиц, в связи с тем, что они являются собственниками недвижимого имущества по которому имеются разногласия.

Арбитражный суд, исследовав материалы дела, считает необходимым на основании ст.51 АПК РФ привлечь Волегова А.А. и ЗАО «Акватория СД» к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, поскольку выводы по данному делу могут повлиять на права или обязанности по отношению к одной из сторон.

В судебном заседании представитель Банк «Газпромбанк» (АО) оставила вопрос утверждения положения о продаже имущества в редакции конкурсного управляющего на усмотрение суда.

Представители третьих лиц поддержали заявление конкурсного управляющего.

Иные участники, уведомленные о дате и времени рассмотрения требования надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения соответствующей информации о времени и месте судебного заседания на официальном сайте Арбитражного Суда Пермского края в сети Интернет по адресу <http://www.perm.arbitr.ru>, в судебное заседание не явились, что в силу положений ст. 156 АПК РФ не препятствует рассмотрению дела.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 21.08.2015 требования «Газпромбанк» (АО) были включены в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «ЭКС АВТО» на сумму 229 912 725,82 рублей основного долга, 33 407 599,11 рублей неустойки, в качестве обеспеченных залогом имущества ООО «ЭКС АВТО».

Требования «Газпромбанк» (АО) были обеспечены залогом следующего имущества ООО «ЭКС АВТО»:

№ п/п	Договор залога	Наименование объекта недвижимости и его характеристика	кадастровый номер объекта	Адрес (местонахождение) объекта	Кредитный договор
1	Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №3213-047-001/3 от 24.02.2014	1-этажный нежилой пристрой к 5-этажному кирпичному жилому дому, общая площадь 419,3 кв.м	59:07:0010518:703	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Калинина, д. 13	Кредитные соглашения № 3213-047-К от 28.11.2013, и № 3213051-К от 27.12.2013
2		Земельный участок для торгово-коммерческой деятельности, земли поселений, общая площадь 822,54 кв.м	59:07:0010518:2	Пермский край, г. Краснокамск, улица Калинина, 13	
3		2-этажное здание главного корпуса из плит «сэндвич» (лит.А), общая площадь 4330,5 кв.м	59:01:1717167:27	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
4		2-этажное кирпичное здание проходной (лит.Б), общая площадь 52,4 кв.м., с холодным пристроем (лит. б), площадкой (лит. 61)	59:01:1717167:28	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
5		1-этажное панельное здание центрально-теплового пункта (лит.В), общая площадь 107,6 кв.м	59:01:1717167:29	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
6		1-этажное здание склада из металлического профиля (лит.Д), общая площадь 527,1 кв.м	59:01:1717167:30	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
7		2-этажное кирпично-панельное здание центрального склада и гаража (лит.Е), общая площадь 1617,8 кв.м	59:01:1717167:40	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
8		1-этажное кирпично-панельное здание очистных сооружений (лит.Ж), общая площадь 504,2 кв.м	59:01:1717167:31	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
9		1-этажное здание бытовой механиков (лит.З), общая площадь 16,7 кв.м	59:01:1717167:41	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
10		2-этажное кирпичное здание караульного помещения (лит.И), общая площадь 33,6 кв.м	59:01:1717167:42	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
11		1-этажное здание вулканизаторной (лит.К), общая площадь 41,6 кв.м	59:01:1717167:43	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	

12		Земельный участок под здание главного корпуса (лит.А), проходную (лит.Б), центральный тепловой пункт (лит.В), очистные сооружения (лит.Ж), центральный склад и гараж (лит.Е), склад (лит.Д), категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 40425,41 кв.м	59:01:1717167:2	Пермский край, г. Пермь, ул. Ласьвинская, д. 86	
13	Договор об ипотеке (залоге	Склад материально-технического снабжения и сбыта, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3414,1 кв.м., инв.№1-70Н, лит.В	59-59-20/026/2009-674	Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул. Спешилова, д. 111	Кредитное соглашение об открытии кредитной линии № 3213049-К от 17.12.2013 и Договор кредитования в форме овердрафта № 3213-051-К от 27.12.2013
14	недвижимого имущества) №3213-049001/3 от 17.12.2013	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание магазина, общая площадь 7601,5 кв.м	59:01:2018032:18	Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Спешилова, 111	

Определением Арбитражного суда Пермского края от 22.11.2017 г. суд учел требование АО «Газпромбанк» в сумме 229 912 725,82 рублей основного долга, 33 407 599,11 рублей штрафных санкций, дополнительно обеспеченным залогом имущества должника – строением вспомогательного назначения, расположенным по адресу г. Пермь, Кировский район, ул. Ласьвинская д. 86, площадью 1092,9 кв.м., кадастровый номер 59:01:1717167:162.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 26.10.2016 г. суд установил требование Банка Газпромбанк (АО) в сумме 229 912 725,82 рублей основного долга, 33 407 599,11 рублей неустойки обеспеченным залогом земельного участка площадью 5 166 кв.м., расположенного по адресу г. Пермь, Ленинский район, ул. Спешилова, кадастровый номер 59:01:2018032:124, а также земельного участка площадью 2 436 кв.м., расположенного по адресу г. Пермь, Ленинский район, ул. Спешилова, кадастровый номер 59:01:2018032:123.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 21.06.2018 г. требование АО «Газпромбанк» в сумме 229 912 725,82 рублей основного долга, 33 407 599,11 рублей штрафных санкций, установлено дополнительно обеспеченным залогом имущества должника – котельной площадью 24 кв.м., расположенной по адресу г. Пермь, ул. Спешилова, 111, кадастровый номер 59:01:2018032:119.

В настоящее время не реализовано следующее имущество, являющееся залогом в пользу Банка Газпромбанк (АО):

№ п/п	Характеристика объекта недвижимости, адрес	Рыночная стоимость, руб.	Начальная продажная цена, руб.
	Лот №3		
1	Склад материально-технического снабжения и сбыта, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3414,1 кв.м., инв.№1-70Н, лит.В, кад.№: 59:01:2018032:104, адрес местоположения Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул.Спешилова, д.111	87 050 000,00	100 482 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание магазина, общая площадь 5166,0 кв.м, кад.№: 59:01:2018032:124, адрес местоположения Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул.Спешилова	13 432 000,00	
3	котельная площадью 24 кв.м., расположенная по адресу г. Пермь, ул. Спешилова, 111, кадастровый номер 59:01:2018032:119 (не укомплектована оборудованием)		
	Лот №4		
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание магазина, общая площадь 2436,0 кв.м, кад.№: 59:01:2018032:123, адрес местоположения Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул.Спешилова	4 687 000,00	4 687 000,00

Решением Арбитражного суда Пермского края от 16.10.2018г. по делу № А50-44618/17 удовлетворен иск ООО «Практик-А», ИП Волегова А.А. и ЗАО «Акватория СД» о признании права собственности на 100% доли в земельном участке с кадастровым номером 59:01:2018032:123.

Постановлением Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 14.01.2019г. по делу № А50-44618/17 данное решение оставлено без изменения, а апелляционная жалоба ООО «ЭКС АВТО» и Банка Газпромбанк (АО) – без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа № № Ф09-1308/19 от 30.04.2019г. по делу № А50-44618/2017 Решение от 16.10.2018г и Постановление от 14.01.2019г. оставлены без изменения.

В силу ч.2 ст.69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом Арбитражного суда по ранее рассмотренному делу не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 59:01:2018032:123 (Лот №4) не принадлежит должнику ООО «ЭКС АВТО» и не подлежит реализации в рамках настоящего дела о банкротстве.

Основные положения порядка продажи имущества Должника, являющегося предметом залога Банка Газпромбанк (АО), ранее были согласованы залоговым кредитором.

Так, Банком Газпромбанк (АО) утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника от 07.06.2016г.

Затем Банком Газпромбанк (АО) утверждены Дополнения к Положению от 16.11.2016г., которыми в Положение были включены лоты 3 и 4 по адресу г. Пермь, ул. Спешилова 111.

В дальнейшем Банком Газпромбанк (АО) утверждено Дополнительное соглашение к Положению от 16.07.2017г. в котором определен организатор торгов и электронная площадка.

Затем Банком Газпромбанк (АО) утверждено Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ООО «ЭКС АВТО», находящегося в залоге у «Газпромбанк» (АО) от 03.09.2018г. (Ласвинская 86).

Затем Банком Газпромбанк (АО) утверждены Изменения от 17.02.2019 г. к Положению о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ООО «ЭКС АВТО», находящегося в залоге у «Газпромбанк» (АО) от 03.09.2018г.

Таким образом, основные условия и положения торгов ранее были согласованы Банком Газпромбанк (АО) и конкурсным управляющим, в том числе в части площадки и организатора торгов.

Однако изменения по Лоту №4 залоговым кредитором не согласованы до настоящего времени.

Указанные обстоятельства послужили причиной обращения конкурсного управляющего с ходатайством о разрешении разногласий и внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества Общества с ограниченной ответственностью «ЭКС АВТО», находящегося в залоге у «Газпромбанк» (Акционерное общество), а именно:

1. Состав лота № 3 изложить следующим образом (изменения в п.2.1):

Лот №3
Склад материально-технического снабжения и сбыта, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 3414,1 кв.м., инв.№1-70Н, лит.В, кад.№: 59:01:2018032:104, адрес местоположения Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул.Спешилова, д.111
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание магазина, общая площадь 5166,0кв.м, кад.№: 59:01:2018032:124, адрес местоположения Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул.Спешилова
котельная площадью 24 кв.м., расположенная по адресу г. Пермь, ул. Спешилова, 111, кадастровый номер 59:01:2018032:119 (не укомплектована оборудованием)

2. Исключить из Дополнений к Положению от 16.11.2016г. лот № 4 в составе Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание магазина, общая площадь 2436,0 кв.м, кад.№: 59:01:2018032:123, адрес местоположения Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул.Спешилова

3. Пункт 1.8. изложить в следующей редакции:

«1.8. Место представления заявок на участие в электронных торгах: сайт в сети «Интернет», на котором проводятся торги в электронной форме [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru) (Электронная площадка «Российский аукционный дом»), Оператор электронной площадки – Акционерное общество «Российский

аукционный дом» (ИНН 7838430413, место нахождения 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова дом 5 лит. В.»

4. Пункт 3.3. изложить в следующей редакции:

« 3.3. Оператор электронной площадки (Оператор торгов): – Оператор электронной площадки – Акционерное общество «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, место нахождения 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова дом 5 лит. В.»

Выслушав мнения сторон, исследовав в порядке ст. 71 АПК РФ имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 60 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) арбитражный суд рассматривает заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами.

Согласно п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве 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.

По общему правилу приоритет предложений по порядку и цене реализации имущества, заложенного в обеспечение требований кредитора, отдается залоговому кредитору.

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 (абзац 2 пункта 9 постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»).

Разрешая разногласия конкурсного управляющего и БАНК «ГАЗПРОМБАНК» (АО) по вопросу о порядке реализации имущества должника, суд пришел к выводу о целесообразности внесения изменений, представленных конкурсным управляющим.

Земельный участок, общ.пл 2436,0 кв.м, кад.№: 59:01:2018032:123, адрес местоположения Пермский край, г.Пермь, Ленинский район, ул.Спешилова, в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом, должнику не принадлежит и не может быть реализован в рамках дела о банкротстве ООО «Экс Авто».

Указанное имущество подлежит исключению из Положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества обремененного залогом.

По изменениям в составе лота №3 и изменения оператора электронной площадки возражения от залогового кредитора не поступили.

Представленные конкурсным управляющим Изменения к Положению о

порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества Общества с ограниченной ответственностью «ЭКС АВТО», находящегося в залоге у «Газпромбанк» (Акционерное общество) (утв. Решением кредитора - «Газпромбанк» (Акционерное общество) от 07.06.2016 с учетом Дополнения к Положению от 16.11.2016г и Дополнительного соглашения к Положению от 16.07.2017 г) соответствует действующему законодательству и подлежит утверждению судом.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 184-188, 223 АПК РФ, ст.ст. 60, 138 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление конкурсного управляющего удовлетворить.

Утвердить Изменения к Положению о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ООО «ЭКС АВТО», находящегося в залоге у «Газпромбанк» (Акционерное общество) в редакции, предложенной конкурсным управляющим.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его изготовления в полном объеме через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

В.Ю. Калугин