



## Арбитражный суд Хабаровского края

г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Хабаровск  
27 января 2020 года

Дело № А73-9771/2017

Резолютивная часть определения объявлена 20 января 2020 года.  
Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи М.И. Уткиной при ведении протокола секретарем судебного заседания С.В. Ступиной рассмотрел в судебном заседании заявление публичного акционерного общества «Дальневосточный банк» (вх.136679)

об объединении имущества, входящего в лоты №№ 1, 2 и 3, утверждении порядка реализации имущества должника как единого комплекса – одним лотом,

при участии:

от Дальневосточного банка: Трифонов С.В., представитель по доверенности № 11/19-529 от 15.10.2019;

от УФНС по Хабаровскому краю: Самохвалова Е.А., представитель по доверенности № 18-34/03597 от 13.03.2019;

конкурсный управляющий Карлсон Е.Э (лично), предъявлен паспорт,

#### **У С Т А Н О В И Л:**

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 10.07.2017 возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ДВ-Строй» (далее - ООО «ДВ-Строй», должник).

Решением от 18.01.2018 (резолютивная часть от 17.01.2018) ООО «ДВ-Строй» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства; конкурсным управляющим утверждена Карлсон Е.Э. - член Ассоциации «ДМСО ПАУ».

25.10.2019 от ПАО «Дальневосточный Банк» поступило заявление об объединении имущества, входящего в лоты №№ 1, 2 и 3, утверждении порядка реализации имущества должника как единого комплекса – одним лотом.

В судебном заседании представитель Банка поддержал заявленные требования, представил в материалы дела Положение о порядке, условиях и сроках продажи спорного имущества ООО «ДВ-Строй».

Конкурсный управляющий в судебном заседании против требований кредитора не возражал, для приобщения к материалам дела представил сведения, полученные от ООО «Оценка-Партнер» исх. № 719 от 10.12.2019 о наиболее вероятной величине рыночной стоимости комплекса имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д. 10 Д.

Уполномоченный орган оставил разрешение ходатайства на усмотрение суда.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Определением арбитражного суда от 07.11.2017 в реестр требований кредиторов должника включены требования Банка, обеспеченные залогом следующего имущества:

- помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 374,8 кв. м., этаж 2, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д. 10 Д, пом. II (15-34), I (26), кадастровый номер 27:23:0041815:185;

- склад, назначение: нежилое здание, общая площадь 508,5 кв.м., количество этажей 1, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д. 10 Д, кадастровый номер 27:23:0041815:165;

- помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 1 154,5 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д. 10Д, пом. II (15-34), I (26), кадастровый номер 27:23:0041815:219.

Будучи залоговым кредитором, Банк утвердил Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника, указанным Порядком было охвачено как вышеуказанное залоговое имущество, так и права аренды земельных участков, на которых находятся объекты недвижимости, сами по себе предметом залога не являющиеся.

В связи с указанными обстоятельствами данное Положение по заявлению уполномоченного органа явилось предметом оценки его арбитражным судом.

Постановлением суда апелляционной инстанции по настоящему делу от 14.02.2019 утвержденное Банком положение признано недействительным, в том числе в части указания в соответствующих лотах права аренды земельного участка как залогового имущества.

Впоследствии кредитором было утверждено новое Положение о реализации имущества, однако в связи с тем, что имущество не было продано

на первых и повторных торгах, оно передано конкурсным управляющим на реализацию путем публичного предложения.

Полагая, что реализация всего недвижимого имущества и прав аренды одним лотом будет способствовать удовлетворению всех требований кредиторов должника в большем размере и более короткие сроки, чем разными лотами, Банк обратился к конкурному управляющему с требованием отозвать имущество с торгов посредством публичного предложения, объединить имущество в один лот и произвести его оценку.

В связи с тем, что Порядки продаж с изменениями, утвержденными залоговым кредитором (в части залогового имущества), собранием кредиторов (в части незалогового имущества), а также арбитражным судом, не отменены Банк обратился в арбитражный суд с требованием об объединении объектов, ранее предложенных к реализации самостоятельными лотами в один, включая права аренды (незалоговое имущество).

Согласно пункту 3 статьи 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного Закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

Согласно пункту 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 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

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 данном случае, по утверждению Банка, не опровергнутому иными участвующими в деле лицами, объекты недвижимости, входящие в состав лотов №№ 1, 2 и 3 расположены на смежных земельных участках с кадастровыми номерами: 27:23:0041815:114 и 27:23:0041815:117 и представляют собой производственную базу, на которой ранее должник - ООО «ДВ-Строй» осуществлял свою деятельность. Указанные объекты недвижимости имеют общие подъездные пути и коммуникации, что создает благоприятные условия для их эксплуатации одним хозяйствующим субъектом.

В силу статей 2, 126, 129, 139, 142, а также положений норм главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры конкурсного производства (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований. С учетом достижения максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, имущество должника следует выставлять на торги единым лотом, если это является экономически целесообразным и продажа имущества должника отдельными лотами не приведет к достижению максимального экономического эффекта и максимальному удовлетворению требований кредитором в результате продажи имущества должника с торгов.

Учитывая вышеназванные обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что реализация объектов одним лотом не способна негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества должника.

Объединение вышеназванного имущества в один лот направлено на ускорение продажи имущества должника и способствуют реализации всего производственного комплекса, учитывая, что в его состав входят как ликвидные, так и неликвидные объекты. При этом указанное имущество представляет собой единый производственный комплекс, расположенный на смежных земельных участках, обладающий общими коммуникациями для всех объектов, входящих в состав единого лота.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, в том числе специфику реализуемого имущества должника, отсутствие доказательств целесообразности продажи данного имущества несколькими лотами, суд считает правомерным осуществление продажи всего имущественного комплекса одним лотом с целью получения максимальной цены при продаже имущества.

Реализация имущества должника в составе лота № 1 с начальной продажной ценой согласно представленным конкурсным управляющим должника сведениям ООО «Оценка-Партнер» (исх. № 719 от 10.12.2019) в размере 31 800 000 руб., обеспечит удовлетворение требований кредиторов, включенных в реестр требований ООО «ДВ-Строй», что соответствует целям и задачам конкурсного производства.

При этом суд считает, что утверждение представленного Банком Порядка продаж, предусматривающего порядок разделения денежных

средств, вырученных от продажи заложенного и незаложенного имущества, согласуется с позицией Верховного Суда Российской Федерации, приведенной в Обзоре судебной практики № 1(2018) (пункт 13).

На основании изложенного, руководствуясь статьей 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**О П Р Е Д Е Л И Л :**

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «ДВ-Строй», представленное публичным акционерным обществом «Дальневосточный банк» путем продажи имущества должника, указанного в Положении, как единого комплекса – одним лотом.

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

Судья

М.И. Уткина

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 23.09.2019 7:04:30  
Кому выдана Уткина Мария Игоревна