



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

28 мая 2021 года

город Вологда

Дело №А13-16962/2019

Резолютивная часть определения объявлена 20 мая 2021 года.

Полный текст определения изготовлен 28 мая 2021 года.

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Марковой Н.Г. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Маншиновой М.А. с использованием средств аудиозаписи, рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего акционерного общества «Верхневолжсксельэлектросетьстрой» Баранова Антона Сергеевича об определении порядка продажи имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) акционерного общества «Верхневолжсксельэлектросетьстрой» (ИНН 3728000227, ОГРН 1023500875496; адрес: 160014, г. Вологда, ул. Некрасова, д. 60а),

При участии от конкурсного управляющего Рыжовой И.Н. по доверенности от 05.03.2021, Швецовоу Н.С. по доверенности от 14.05.2021, от конкурсного управляющего АО «Промэнергобанк» Буровой Н.Ю. по доверенности от 04.03.2021,

у с т а н о в и л:

Тайсемизов Максим Викторович (далее – заявитель) 29.08.2019 обратилось в Арбитражный суд Вологодской области (далее – суд) с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) акционерного общества «Верхневолжсксельэлектросетьстрой» (далее – Общество, должник).

Определением суда от 05.09.2019 заявление Тайсемизова М.В. оставлено без движения.

Определением суда от 04.10.2019 заявление Тайсемизова М.В. принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению, возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) Общества.

Решением от 21.11.2019 (резолютивная часть объявлена 20.11.2019) Общество признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев; конкурсным управляющим должника утвержден Баранов Антон Сергеевич.

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) сведения об

открытии конкурсного производства в отношении должника опубликованы в издании «Коммерсантъ» № 221 от 30.11.2019.

Конкурсный управляющий должника 29.01.2021 обратился в суд с ходатайством об определении порядка продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего.

Определением от 01.02.2021 ходатайство принято к производству.

Определениями суда рассмотрение дела откладывалось.

Конкурсный управляющий АО «Прознергобанк» - государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (далее - Агентство) в судебном заседании возразил против утверждения Положения о порядке продажи имущества должника (далее – Положение) в редакции конкурсного управляющего должника, предложив иную редакцию.

В судебном заседании объявлялся перерыв в порядке статьи 163 АПК РФ.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве, части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (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 названного Закона, и с учетом положений данной 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. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 10.03.2020 (резолютивная часть объявлена 25.02.2020) в реестр требований кредиторов Общества включено в третью очередь реестра требований кредиторов требование акционерного общества «Промэнергобанк» (далее - АО «Промэнергобанк») в размере 189 480 002 руб. 84 коп., в том числе 173 204 516 руб. 18 коп. задолженность по основному долгу, 16 214 733 руб. 64 коп. задолженность по неуплаченным процентам, 20 591 руб. 54 коп. пени за несвоевременную уплату процентов, 40 161 руб. 48 коп. пени за несвоевременную оплату основного долга как обеспеченные залогом имущества должника с последующей корректировкой суммы в зависимости от фактической цены продажи заложенного имущества договорам залога от 01.09.2015 №У-29/1, №У29/2, №У-29/3.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 10.03.2020 установлено, что в залоге находится следующее имущество:

1. Нежилое здание (склад), кадастровый номер - 35:10:0102003:143, адрес - Вологодская область, г. Великий Устюг, ул. Гледенская, д. 79, площадь - 602,2 кв. м.;

2. Земельный участок, кадастровый номер - 35:24:0303005:512, вид разрешенного использования - земли населенных пунктов эксплуатация и обслуживание зданий и строений производственной базы, адрес - Вологодская область, г. Вологда, ул. Саммера, площадь - 2 535 кв. м.;

3. Земельный участок, кадастровый номер: 35:24:0303005:511, вид разрешенного использования - земли населенных пунктов эксплуатация и обслуживание зданий и строений производственной базы, адрес - Вологодская область, г. Вологда, ул. Саммера, площадь - 4 823 кв.м.;

4. Земельный участок, кадастровый номер: 35:10:0102003:12, вид разрешенного использования - земли населенных пунктов для обслуживания склада, адрес - Вологодская область, Великоустюгский р-н, г. Великий Устюг, ул. Гледенская, д. 79, площадь - 608 кв. м.

5. Нежилое здание (склад), кадастровый номер - 35:24:0303005:714, адрес - Вологодская область, г. Вологда, ул. Саммера, д. 56, площадь - 206,8 кв.м., лит. Ж;

6. Нежилое здание (ремонтно-механическая мастерская), кадастровый номер -35:24:0303005:686, адрес - Вологодская область, г. Вологда, ул.Саммера, д. 56 площадь -982,3 кв. м, лит. Б;

7. Нежилое здание (гараж) кадастровый номер -76:23:030301:6136, адрес - Ярославская область, г. Ярославль, ул. Вспольинское шоссе, д. 16, лит. Д, Д1, площадь -918,9 кв.м.

8. Нежилое здание (профилакторий), 2х-этажное, кадастровый номер - 76:23:030301:511, адрес - Ярославская область, г. Ярославль, ул. Вспольинское шоссе, д. 16, площадь - 771,7 кв.м., лит. В.

9. Нежилое здание (склад), кадастровый номер - 76:23:030301:575, адрес - Ярославская область, г. Ярославль, ул. Вспольинское шоссе, д. 16, площадь - 24,2 кв.м., лит. Е;

10. Нежилое здание (управленческое здание), кадастровый номер- 76:23:030301:649, адрес - Ярославская область, г. Ярославль, ул. Вспольинское шоссе, д. 16, площадь - 1 346,7 кв.м., лит. А

11. Нежилое здание (трансформаторная подстанция), кадастровый номер - 76:23:030301:739, адрес - Ярославская область, г. Ярославль, ул. Вспольинское шоссе, д. 16, площадь - 53.4 кв.м., лит. И

12. Земельный участок, кадастровый номер: 76:23:030301:6461, вид разрешенного использования - земли населенных пунктов производственные предприятия, склады, оптовые базы, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятия IV класса опасности по классификации Сан ПИН, адрес - Ярославская область, г. Ярославль, Вспольинское шоссе д. 16, площадь -107 кв. м.

13. Земельный участок, кадастровый номер: 76:23:030301:6494, вид разрешенного использования - земли населенных пунктов производственные предприятия, склады, оптовые базы, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятия IV класса опасности по классификации Сан ПИН , адрес - Ярославская область, г. Ярославль, Вспольинское шоссе , д. 16, площадь - 787 кв. м.

14. Земельный участок, кадастровый номер: 76:23:030301:6495, вид

разрешенного использования - земли населенных пунктов производственные предприятия, склады, оптовые базы, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятия IV класса опасности по классификации Сан ПИН , адрес - Ярославская область, г. Ярославль, Вспольинское шоссе , д. 16, площадь - 10 850 кв. м.

15. Нежилое здание, кадастровый номер - 44:27:070112:226, адрес - Костромская область, г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3, площадь - 3 141,10 кв.м., лит. Ф.,Ф1

16. Нежилое здание (ремонтная мастерская), кадастровый номер - 44:27:070112:231, адрес - Костромская область, г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3, площадь - 650,8 кв.м., лит. Бб

17. Нежилое здание, кадастровый номер - 44:27:070112:233 (склад с раздатчиком), адрес - Костромская область, г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3, лит И, площадь - 1 315,4 кв.м.

18. Нежилое здание (гараж), кадастровый номер - 44:27:070112:235, адрес - Костромская область, г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3, лит В, В1, площадь - 885,9 кв.м.

19. Нежилое здание (склад), кадастровый номер - 44:27:070112:237, адрес - Костромская область, г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3, площадь - 201,9 кв.м., лит. О

20. Нежилое здание (гараж), кадастровый номер - 44:27:070112:241, адрес - Костромская область, г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3, площадь - 309,5 кв. м., лит. Н

21. Нежилое здание (гараж), кадастровый номер - 44:27:070112:242, адрес - Костромская область, г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3, площадь - 35,4 кв. м., лит. Т

22. Земельный участок, кадастровый номер: 44:27:070112:229, вид разрешенного использования - для эксплуатации объектов промышленного назначения, адрес - местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира- Костромская область, Костромской р-н, г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3 площадь - 20 065 кв. м.

Конкурсным управляющим проведены мероприятия по проведению оценки имущества должника независимым оценщиком.

Результаты оценки (отчеты №№ 4.20/1; № 4.20/2; № 4.20/3; № 4.20/4 об оценке рыночной стоимости имущества от 15.04.2020) размещены на сайте ЕФРСБ в сообщении № 4920757 от 17.04.2020.

Конкурсным управляющим разработано положение о порядке и условиях продажи имущества Общества и 22.05.2020 направлено на согласование в адрес залогового кредитора.

На собрании кредиторов, состоявшегося 18.11.2020 был образован комитет кредиторов, к компетенции которого было отнесено решение вопросов по утверждению порядка, сроков и условий продажи имущества должника, в состав которого вошли представители АО «Промэнергобанк».

На 21.12.2020 назначен комитет кредиторов, в повестку которого входил вопрос по определению порядка, сроков и условий продажи имущества

должника. Членами комитета кредиторов было решено отложить проведение заседания комитета кредиторов на 25.01.2021.

25.01.2021 решение по вопросу повестки дня, в том числе по вопросу по утверждению порядка, сроков и условий продажи имущества должника не принято, ввиду отсутствия кворума.

Поскольку Положение о порядке и условиях продажи имущества Общества залоговым кредитором не согласовано, конкурсный управляющий обратился в суд с настоящим заявлением.

По общему правилу продажа находящегося и не находящегося в залоге имущества должника единым лотом допустима только с согласия залоговых кредиторов.

В соответствии с правовой позицией, выраженной в [пункте 13](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1(2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.03.2018 (далее - Обзор № 1), отступление от названного подхода (преодоление отказа залогового кредитора) допустимо только в исключительных случаях при явно недобросовестном уклонении залогодержателя от дачи согласия на продажу имущества в составе единого лота (в частности, когда для него явно намного выгоднее продать имущество единым лотом, но он по каким-либо иным причинам, не связанным с экономической целесообразностью, не соглашается с подобными условиями, причиняя тем самым вред остальным кредиторам), учитывая техническую невозможность оставления заложенного имущества в составе единого лота за собой в случае признания повторных торгов несостоявшимися.

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](#) названного Закона, и с учетом положений данной [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. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в ЕФРСБ вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога,

которое может быть обжаловано.

Основания для изменения судом 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.

Как видно из материалов настоящего обособленного спора, разработанный конкурсным управляющим проект Положения, предусматривает реализацию имущества должника как находящегося в залоге у АО «Промэнергобанк», так и свободного от залога.

В Положении конкурсный управляющий предлагает реализовать имущество единым лотом, установив начальную стоимость имущества в размере 80 726 000 руб. Начальная стоимость имущества определена конкурсным управляющим на основании оценки, выполненной независимым оценщиком.

В качестве организатора торгов указан сам конкурсный управляющий.

По утверждению конкурсного управляющего не залоговое имущество дворовые электрические сети протяженностью 330 м., Тепловые сети протяженностью 288,5 м, Ливневая канализация протяженностью 200 м. Наружный водопровод протяженностью 145 м расположенные по адресу: г. Кострома, ул. Энергетиков, д. 3 неразрывно связаны с объектами – нежилыми зданиями по указанному адресу.

В редакции Агентства имущество продаётся 4-мя лотами. Имущество разбито на лоты с учётом его территориального расположения. Цена имущества определения исходя из цены, указанной в договоре залога. В Положении указано, что организатором торгов выступает АО «Российский аукционный дом». Вознаграждение организатору торгов составляем минимум 5%, максимум 15% от цены реализации. Агентство предлагает шаг снижения цены на торгах посредством публичного предложения – 5%. Конкурсный управляющий считает, что это приведёт к затягиванию торгов и в целом процедуры банкротства. Конкурсный управляющий предлагает шаг снижения цены в 10%.

Рассматривая доводы лиц участвующих в деле, суд приходит к следующему.

Из материалов дела не следует, что все имущество должника представляет собой единый технологический комплекс, который подлежит реализации только единым лотом, и реализация части имущества отдельными лотами, приведёт к невозможности реализации оставшегося имущества.

Конкурсный управляющий должника не приводит мотивированных пояснений относительно целесообразности включения в состав единого лота реализации имущества, имеющего самостоятельное назначение и находящихся в разных городах, а также не представляет доказательств того, что продажа имущества единым лотом сможет повысить доступ публики к торгам, уровень конкуренции среди участников торгов.

Раздельная реализация (лотами с учётом территориальной расположенности объектов), обеспечит широкую публичность для заинтересованных в

приобретении лиц различных финансовых возможностей, оборачиваемость реализуемого имущества на стадии торгов "на повышение" для скорейшего получения денежного эквивалента в конкурсную массу и достижения цели конкурсного производства в ограниченный срок - соразмерного удовлетворению требований кредиторов.

Рассматривая вопрос об утверждении организатора торгов, суд приходит к следующему.

Согласно [пункту 8 статьи 110](#) Закона о банкротстве качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например, указывающими на то, что использование ее услуг сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов арбитражным управляющим.

Судом не установлена специфика залогового имущества, требующая особого качества услуг организатора торгов, от которого бы зависела итоговая выручка.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, суд пришёл к выводу о том, что в данном случае целесообразно не привлекать для проведения торгов по продаже имущества должника специализированную организацию, а возложить данные обязанности на конкурсного управляющего.

Агентство предлагает шаг снижения цены на торгах посредством публичного предложения – 5%. Конкурсный управляющий – 10%ю

Суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что установление шага снижения начальной цены в размере 5% (пяти процентов) будет более целесообразным, поскольку увеличит срок экспозиции реализуемого объекта, т.е. стоимость будет снижаться более медленными темпами и в более продолжительные временные интервалы, что позволит привлечь большее количество потенциальных покупателей за счёт увеличения времени экспозиции.

Далее Агентство предлагает установить цену имущества, определённую в договоре залога, конкурсный управляющий – на основании отчёта об оценке.

Поскольку приоритет при определении условий и порядка продажи на торгах заложенного имущества принадлежит залоговому кредитору, при наличии разногласий конкурсному управляющему надлежит доказать, что предлагаемые условия залогового кредитора способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам.

Таких доказательств суду не представлено.

Ходатайства о назначении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости имущества стороны не заявляли.

Суд учитывает, что начальная продажная цена не является ценой, по которой будет отчуждено имущество, поскольку последняя цена будет определяться по результатам торгов.

В рассматриваемом случае установление начальной продажной цены в размере указанном залоговым кредитором не приведет к уменьшению конкурсной массы должника и не нарушает права и законные интересы кредиторов должника.

Начальная цена продажи имущества определяется судом в размере, указанном в Положении, предложенном Агентством.

Таким образом, пункт Положения об организаторе торгов, утвердить в редакции конкурсного управляющего Баранова А.С..

Остальные пункты Положения - в редакции конкурсного управляющего АО«Промэнергобанк».

Руководствуясь статьями 60, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

о п р е д е л и л:

пункт Положения о порядке, сроках и условий продажи имущества акционерного общества «Верхневолжсксельэлектросетьстрой» об организаторе торгов, утвердить в редакции конкурсного управляющего Баранова Антона Сергеевича.

Остальные пункты Положения о порядке, сроках и условий продажи утвердить в редакции конкурсного управляющего акционерного общества «Промэнергобанк».

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты его вынесения.

Судья

Н.Г. Маркова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 21.05.2020 5:37:22
Кому выдана Маркова Наталья Георгиевна