

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**ул. Гоголя, 18, г. Уфа, Республика Башкортостан, 450076, <http://ufa.arbitr.ru/>,сервис для подачи документов в электронном виде: <http://my.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

об удовлетворении ходатайства о разрешении разногласий между арбитражными управляющими и лицами, участвующими в деле

г. Уфа
29 октября 2024 года,

Дело № А07-24126/21

Резолютивная часть определения объявлена 15 октября 2024 года
Определение в полном объеме изготовлено 29 октября 2024 года

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Ахметгалиевой Д.М., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Латыповым В.Р. рассмотрев заявление конкурсного управляющего о разрешении разногласий относительно утверждения порядка, сроков и условий реализации имущества должника

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: ООО «Ребус», АО "Российской Аукционный дом"

При участии в судебном заседании согласно протокола судебного заседания.

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве, в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в соответствии со ст.123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее АПК РФ), а также путем размещения информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет",

На рассмотрение Арбитражного суда Республики Башкортостан поступило заявление Открытое акционерное общество «АФ Банк» (ИНН 0274061157, ОГРН 1020280000014) в лице конкурсного управляющего государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов" о признании общества с ограниченной ответственностью фирма «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) несостоятельным (банкротом). Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 05 августа 2022 года в отношении общества с ограниченной ответственностью фирма «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) введена процедура наблюдения.

Временным управляющим общества с ограниченной ответственностью фирма «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) утвержден арбитражный управляющий Емельянов Алексей Вячеславович (ИНН 027717959558, почтовый адрес для направления корреспонденции: 450103, Республики Башкортостан, г.Уфа, а/я 195), члена САУ "СРО "Дело".

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.05.2023г. в отношении ООО «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим ООО «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) утвержден арбитражный управляющий Емельянов Алексей Вячеславович (ИНН 027717959558, почтовый адрес для направления корреспонденции: 450103, Республики Башкортостан, г.Уфа, а/я 195), члена САУ «СРО «Дело».

Сообщение о введении в отношении ООО «Домоустроитель» процедуры конкурсного производства опубликовано в газете Коммерсантъ объявление № 98(7543) от 03.06.2023 г., на ЕФРСБ сообщение №11582170 от 29.05.2023 г.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства).

На рассмотрение Арбитражного суда Республики Башкортостан поступило заявление конкурсного управляющего ООО «Фирма «Домоустроитель» о разрешении разногласий относительно утверждения порядка, сроков и условий реализации имущества должника, обеспечивающего требования залоговых кредиторов – в лице ГК АСВ.

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий ссылается на разногласия, имеющиеся с кредиторами, чьи требования обеспечены залогом имущества должника по вопросу определения порядка продажи, просит утвердить порядок реализации в соответствии с редакцией положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника от 01.10.2024 г. (приняты судом в порядке уточнения требований в соответствии с положениями статьи 49 АПК РФ).

От залоговых кредиторов представлена позиция, в соответствии с которой последние полагают целесообразным привлечение АО «Российский аукционный дом» в качестве организатора торгов, установление начальной цены лотов в соответствии с представленным залоговыми кредиторами порядком продажи.

Участником должника Гадельшиным Р.Р. представлена позиция, в соответствии с которой последний возражает против привлечения АО

«Российский аукционный дом» в качестве организатора торгов, настаивает на утверждении начальной цены реализации, сформированной на основании представленного в материалы дела заключения эксперта № 10(2023) от 21.09.2023 г.

Конкурсный управляющий в позиции от 01.10.2024 года представил дополнение к ходатайству о разрешении разногласий по вопросу утверждения порядка продажи имущества должника, в которой ссылается на внесение изменений в ранее представленную редакцию положения в отношении цены – в соответствии с ценой, определенной на основании заключения эксперта № 10(2023) от 21.09.2023 г. как самой большей из представленных в материалы дела величин (за исключением объекта недвижимости (земельного участка) с кадастровым номером 02:69:010506:254, входящего в состав лота № 5, начальная цена которого была принята на основании Отчета об оценке 169-23/Н от 13.09.2023 г. (как самая большая из представленных в материалы дела)).

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в связи с чем, заявление рассматривается в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с требованиями ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Оценив все представленные доказательства в отдельности, относимость, допустимость и их достоверность в порядке ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к следующим выводам.

В рамках проведения мероприятий конкурсного производства в соответствии с приказом № 1 от 18.05.2023 г. управляющим проведена инвентаризация имущества, выявлены объекты недвижимости, принадлежащие должнику, сформирована инвентаризационная опись от 18.08.2023 г.

Применительно к объектам недвижимости должника, обеспечивающих требования залоговых кредиторов, конкурсным управляющим была проведена оценка (Отчет об оценке рыночной стоимости имущества № 169-

23/Н от 13.09.2023 г., а также сформирован проект положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества. Проект направлен в адрес залоговых кредиторов - ОАО «АФ-Банк» и ПАО «Региональный банк развития» в лице ГК АСВ 13.10.2023 г.

В связи с тем, что положение о порядке проведения торгов не утверждено по истечении трех месяцев, конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 08.02.2024 г. по делу № А07- 24126/2021 заявление конкурсного управляющего Емельянова А.В. принято к производству.

Так же, на рассмотрение суда, находился вопрос по заявлению Гадельшина Р.Р., учредителя должника ООО фирма «Домоустроитель» о признании недействительным отчета об оценке имущества от 13.09.23.

Определением от 08.02.2024 года по делу № А07-24126/2021 объединены для совместного рассмотрения заявление конкурсного управляющего о разрешении разногласий относительно утверждения порядка, сроков и условий реализации имущества должника с заявлением Гадельшина Р.Р., учредителя должника ООО фирма «Домоустроитель» о признании недействительным отчета об оценке имущества от 13.09.23.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 25.03.2024 года отказ Гадельшина Р.Р. - учредителя должника ООО Фирма «Домоустроитель» от заявления о признании недействительным отчета об оценке имущества от 13.09.23 принят судом, по заявлению Гадельшина Р.Р. учредителя должника ООО фирма «Домоустроитель» о признании недействительным отчета об оценке имущества от 13.09.23. прекращено, судебное заседание по рассмотрению заявления конкурсного управляющего о разрешении разногласий относительно утверждения порядка, сроков и условий реализации имущества должника отложено.

От залогового кредитора в материалы дела представлен отзыв, в соответствии с которым последний возражает против утверждения положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, находящегося в залоге у кредитора, в редакции арбитражного управляющего, представлена своя редакция проекта.

Агентство (залоговый кредитор) считает целесообразным привлечение профессионального организатора торгов, полагая, что для эффективной продажи имущества должника требуются не только познания в сфере юриспруденции, экономики, но также и специальные познания в области исследования конъюнктуры рынка с учетом экономического положения в стране, а также специальные познания в области регулирования взаимоотношения оператора электронной площадки и организатора торгов. Таким познаниями в полной мере обладают специализированные организации, оказывающие услуги по проведению торгов, которой является АО «Российский аукционный дом».

Также залоговым кредитором представлены свои условия и порядок снижения цены имущества на этапе торгов посредством публичного предложения, указывая, что в предложенной конкурсным управляющим редакции стремительное снижение цены реализации имущества не позволит привлечь максимальное количество потенциальных покупателей, а также будет являться препятствием к реализации имущества по максимальной цене.

В соответствии с условиями, представленными залоговым кредитором, по истечении первого периода публичного предложения начальная цена понижается на 5 (пять) процентов (величина снижения) каждые 5 (пять) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения). Проводится не более 8 (восьми) периодов торгов посредством публичного предложения. Начальная цена на каждом периоде задается как начальная цена на предыдущем периоде минус величина снижения от начальной цена на первом периоде проведения торгов посредством публичного предложения.

Конкурсным управляющим в материалы дела представлена уточненная редакция положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника от 01.10.2024 г. Указанная уточненная редакция была сформирована с учетом условий проведения торгов, представленных залоговым кредитором (в части порядка падения цены на торгах посредством публичного предложения, размера задатков, шага аукциона), за исключением организатора торгов (в редакции управляющего организатором торгов является конкурсный управляющий), а также начальной цены реализации (за начальную цену реализации в уточненной редакции управляющего принята цена, определенная в соответствии с заключением эксперта № 10(2023) от 21.09.2023, представленным Гадельшиным Р.Р., в отношении одного из составляющих лота № 5 (земельный участок с кадастровым номером 02:69:010506:254) принята цена, определенная на основании Отчета об оценке № 169-23/Н от 13.09.2023 г.

Представитель Гадельшина Р.Р. и конкурсный управляющий против привлечения АО «Российский аукционный дом» в качестве организатора торгов возражали. Конкурсный управляющий ссылаясь на наличие возможности проведения торгов без привлечения стороннего организатора торгов, указывая на нецелесообразность несения расходов на привлечение стороннего организатора торгов.

Судом отклоняется довод залогового кредитора о необходимости привлечения АО «Российский аукционный дом», поскольку не представлено достаточных доводов о целесообразности привлечения профессионального организатора торгов при наличии возможности организации торгов силами управляющего, а так же принимается во внимание стоимость услуг организатора торгов в сумме 5% от стоимости реализуемого имущества и установление процентов кредитору и должнику исходя их стоимости услуг организатора торгов.

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 Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве (абзац третий пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 9 Постановления № 58 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» 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. Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего. При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества. 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.

Таким образом, разрешая разногласия по порядку, условиям и срокам реализации заложенного имущества, суду следует учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

По смыслу абзаца второго пункта 5 статьи 18.1 и абзаца первого пункта 8 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» организация торгов по общему правилу возлагается на арбитражного 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.

Конкурсное производство в силу статьи 2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» применяется к должнику с целью

формирования конкурсной массы и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Этими целями обусловлена необходимость минимизации расходов на проведение процедуры, в том числе торгов. Однако возмездное привлечение специализированной организации для организации торгов приведет к дополнительным расходам должника, что не соответствует установленной Законом о банкротстве цели конкурсного производства.

В силу части 1 статьи 64 и статей 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств, при оценке которых он руководствуется правилами статей 67 и 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об относимости, допустимости, достоверности и достаточности доказательств.

Исследовав и оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что возложение функций организатора торгов на конкурсного управляющего, который имеет достаточную квалификацию для реализации имущества должника, не противоречит положениям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и обеспечит продажу имущества должника с минимальными затратами в соответствии с целями проведения процедуры.

Доказательств того, что проведение торгов специализированной организацией не повлечет дополнительные расходы и приведет к наиболее эффективному пополнению конкурсной массы, в материалы дела не представлено.

Доводы залогового кредитора о необходимости установления начальной цены реализации, предлагаемой в редакции положения о торгах, представленного таким кредитором, также подлежат отклонению. В редакции, представленной конкурсным управляющим, начальная цена реализации установлена на основании заключения эксперта и отчета об оценке рыночной стоимости, в то время как надлежащие доказательства соответствия условиям рынка начальной цена реализации имущества, содержащейся в положении о торгах, представленной залоговым кредитором, не представлены. Сведения о порядке формирования цены, установленной залоговым кредитором, носят информационно-справочный характер и не подтверждаются сформированным компетентным лицом отчетом об оценке.

Руководствуясь ст. ст. 151, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ

Разрешить возникшие разногласия

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, обеспечивающего требования залоговых кредиторов в редакции от 01.10.2024 г., представленной конкурсным управляющим ООО «Фирма «Домоустроитель».

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки предусмотренные частью 3 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Судья

Д.М. Ахметгалиева