



14020020507198

1570000444_48169802

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва
06 июля 2026 года

Дело № А40-122270/24-90-357

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Ю.Е. Филипповой, рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) АО «ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» (ИНН 7701864234), ходатайство конкурсного управляющего Данилова Арсения Эдуардовича к ПАО «БАНК «ВВБ» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации Агентства по страхованию вкладов о разрешении разногласий по вопросу проведения торгов по продаже принадлежащего должнику недвижимого имущества,

без вызова сторон,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2025 АО «ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» (ИНН 7701864234, ОГРН 1107746050301; Рег.№ страхователя 1064768391, адрес: 119180, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, пер. Старомонетный, д.24, пом. 1/1) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Данилов Арсений Эдуардович (ИНН 772607179821, СНИЛС 147-655-292 96, адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 119602, Москва, а/я 190) - член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (регистрационный №002; ИНН 7705431418; ОГРН 1027700542209; адрес: 115191, г.Москва, Гамсоновский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85), сведения о чем опубликовано в газете «Коммерсант» №128(8060) от 19.07.2025.

26.03.2026 (в электронном виде) в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление конкурсного управляющего Данилова Арсения Эдуардовича к ПАО «БАНК «ВВБ» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации Агентства по страхованию вкладов о разрешении разногласий по вопросу проведения торгов по продаже принадлежащего должнику недвижимого имущества.

Рассмотрев заявление суд пришел к выводу, что данное заявление подлежит рассмотрению в порядке упрощенного производства (п. 2 ст. 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Резолютивная часть судебного акта от 25.05.2026 размещена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы.

От «ПАО «БАНК «ВВБ» поступило ходатайство об изготовлении определения в полном объеме.

Согласно п. 2 ст. 60 ФЗ о несостоятельности (банкротстве) по результатам рассмотрения обособленного спора арбитражный суд выносит определение путем подписания резолютивной части.

Заявление о составлении мотивированного определения может быть подано в течение пяти дней со дня размещения резолютивной части определения в установленном порядке. Мотивированное определение изготавливается в течение пяти дней со дня поступления соответствующего заявления. Срок на обжалование этого определения исчисляется со дня его изготовления в полном объеме.

Исследовав материалы дела и оценив представленные доказательства в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно ст. 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Порядок продажи имущества должника установлен ст. 139 Закона о банкротстве. В том числе, п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве установлено, что после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пп. 3 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном ст. 130 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

В соответствии с п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве 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.

Сообщение № 22021593 об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, опубликовано в ЕФРСБ 16.03.2026, ввиду чего процессуальный срок для обращения в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий, предусмотренный п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, истекает 26.03.2026, следовательно срок пропущенным не является.

Определением суда от 13.12.2024 в третью очередь реестра требований кредиторов должника АО «Инвестиционные технологии» были включены требования ПАО Банк «ВВБ» в размере 771 308 927,51 руб., как обеспеченные залогом имущества должника в размере оценочной стоимости 35 343 200 руб., установлено, что при продаже заложенного имущества по цене, превышающей оценочную стоимость предмета залога, установленную в реестре требований кредиторов должника требования ПАО Банк «ВВБ» установленные как обеспеченные залогом имущества должника, подлежат погашению в пределах суммы задолженности – 766 516 968,82 руб.

Предметом залога является: помещение, назначение – нежилое, общая площадь 218,3 кв.м., подвал № 0, этаж № 1, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.

муниципальный округ Якиманка, переулок Старомонетный, дом 24, помещение 1/1, кадастровый № (или условный) номер 77:01:0002009:3255.

Залог установлен кредитным договором № 0118/000186/2017-КД от 17.10.2017 заключенный между ПАО Банк «ВВБ» и АО «Инвестиционные технологии», запись в ЕГРН об ипотеке внесена 26.10.2017 № 77:01:0002009:3255-77/011/2017-5.

25.12.2025 по запросу конкурсного управляющего должника, от ООО «УНИСОН» был получен отчет № 695-Н/2025 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, согласно которому рыночная стоимость объекта оценки составляет 121 625 000 руб. Сведения об оценке опубликованы в ЕФРСБ за № 21031964 от 27.12.2025.

30.01.2026 за № ИТ 1/26КП и 19.02.2026 за № ИТ 6/26КП от 20.02.2026 в адрес залогового кредитора было направлено уведомление с предложением предоставить положение о порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества.

16.02.2026 за № 110к/18807 от залогового кредитора получен ответ об увеличении срока предоставления положения.

10.03.2026 залоговым кредитором было согласовано Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника АО «Инвестиционные технологии», являющегося предметом залога ПАО Банк «ВВБ».

Согласно пункту 2.3 Положения установлено, что «для организации торгов по продаже движимого имущества Должника, Конкурсный управляющий привлекает на договорной основе специализированную организацию – АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413; www.auctionhouse.ru; www.lot-online.ru) (ранее и далее – Организатор торгов), которая не является заинтересованным лицом в отношении Должника, кредиторов и Конкурсного управляющего, непосредственно осуществляющую организацию торгов.

Оплата расходов в размере фактических затрат Организатора торгов, предусмотренных Законом о банкротстве, в том числе на публикации сообщений о продаже имущества Должника и результатах торгов, расходов на оплату услуг Оператора электронной площадки, осуществляется за счет средств, вырученных от реализации имущества (предмета залога), в соответствии с п. 6 ст. 138 Закона о банкротстве, до расходования этих средств в соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве.

При этом, возложение функции организатора торгов на специализированную организацию – АО «Российский аукционный дом» не обосновано.

В соответствии с п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

В порядке и в сроки, которые установлены пунктом 1 настоящей статьи, рассматриваются жалобы гражданина, представителя учредителей (участников) должника, представителя собственника имущества должника - унитарного предприятия, иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также лиц, участвующих в процессе по делу о банкротстве, на действия арбитражного управляющего, решения собрания кредиторов или комитета кредиторов, нарушающие права и (или) законные интересы гражданина и иных лиц, участвующих в деле о банкротстве и в процессе по делу о банкротстве.

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.

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 Единый федеральный реестр сведений о банкротстве 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. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Арбитражный суд может изменить порядок и условия продажи заложенного имущества на торгах, если предложения по порядку или условиям торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества (абз. 6 п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. N 58 N "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. N 58)).

Согласно абзацу 6 пункта 1 статьи 20.3, пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве арбитражный управляющий вправе в качестве организатора торгов привлекать специализированную организацию, оплата услуг которой осуществляется за счет средств должника. При этом, исполнение обязанностей организатора торгов самим арбитражным управляющим, допускается законом.

Учитывая, что в итоге расходы по организации и проведению торгов переносятся на должника или его кредиторов, произвольное установление вознаграждения в процентном отношении от суммы продажи или начальной стоимости имущества должника, зависящей от такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество, является неразумным и необоснованным.

Но в исключительных случаях такой порядок определения размера вознаграждения может быть применен, если лицо, предлагающее включение в Положение соответствующего условия, приведет конкретные доводы, опровергающие необходимость применения общего подхода и указывающие на то, что итоговая выручка будет зависеть от качества услуг организатора торгов или оператора электронной торговой площадки, например, что организатор торгов имеет эксклюзивную (недоступную иным потенциальным организаторам) возможность осуществить какие-либо действия по поиску и привлечению покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества (применительно к абзацу второму пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве), что приведет к существенному увеличению итоговой цены.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2019 N 308-ЭС19-449, предоставленное залоговому кредитору право утверждать положение о продаже (пункт 6 статьи 18.1, абзац второй пункта 4 статьи 138, абзац второй пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве) не является безусловным, то есть по существу не связывает как лиц, участвующих в деле о банкротстве, так и суд при принятии соответствующего решения. Коль скоро разногласия передаются на разрешение суда, он должен определить наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы залогового кредитора.

Согласно абзацу второму пункта 5 статьи 18.1 и абзацу первому пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 10.12.2009 г. № 517 «Об утверждении Единой программы подготовки арбитражных управляющих» (зарегистрировано в Минюсте РФ 29.01.2010 г. № 16135), арбитражный управляющий должен обладать комплексными знаниями, включающими познания в области гражданского, налогового, трудового и уголовного права, гражданского, арбитражного и уголовного процесса,

бухгалтерского учета и финансового анализа оценочной деятельности и менеджмента, для осуществления деятельности в качестве арбитражного управляющего.

По смыслу названных норм предполагается, что организация торгов по общему правилу возлагается на арбитражного управляющего. Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обоснованно 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.

Вместе с тем, таких доводов кредитором не приведено, в связи с чем, конкурсный управляющий полагает что оснований для привлечения организатора торгов АО «Российский аукционный дом» не имеется.

Доказательств того, что организатор торгов АО «Российский аукционный дом» имеет эксклюзивную (недоступную иным потенциальным организаторам) возможность осуществить какие-либо действия по поиску и привлечению покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества (применительно к абзацу второму пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве), что приведет к существенному увеличению итоговой цены в материалы дела не представлено.

При этом увеличение конкурсной массы никаким образом не зависит от организатора торгов, так как начальная цена и шаги торгов устанавливаются в Положении, равно как и сроки реализации имущества.

Предметом торгов не являются какие-либо специализированные товары, для которых необходимы отдельные публикации и специфичные покупатели.

Кроме того, АО «РАД» предусматривает процентное вознаграждение в зависимости от стоимости реализации такого имущества.

Между тем, учитывая, что расходы по организации и проведению торгов переносятся на должника или его кредиторов, произвольное установление вознаграждения в процентном отношении от суммы продажи, зависящей от такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество, является неразумным и необоснованным. Данный вывод также подтверждает судебная практика, в том числе - определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2019 N 308-ЭС19-449.

На основании изложенного, функции организатора торгов должны быть возложены на конкурсного управляющего АО «Инвестиционные технологии» - Данилова Арсения Эдуардовича.

В пункте 2.6 Положения установлено, что «...в извещении должны быть указаны сведения о наличии в ЕГРН зарегистрированных данных об аренде до 31.10.2027 и исключении арендатора (ИНВЕСТИЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «АНВЕСТ» (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ); ОГРН: 1047796316545, ИНН: 7730506988, КПП: 770601001) из ЕГРЮЛ».

При этом, по состоянию на 17.02.2026 посредством действий конкурсного управляющего должника, запись об аренде предмета залога, погашена, в подтверждение представляю выписку из ЕГРН на недвижимое имущество.

При указанных обстоятельствах, заявление конкурсного управляющего подлежит удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия между конкурсным управляющим АО «Инвестиционные технологии» Даниловым Арсением Эдуардовичем и залоговым кредитором ПАО Банк «ВВБ» в лице Государственной корпорации Агентства по страхованию вкладов:

Утвердить конкурсного управляющего АО «Инвестиционные технологии» Данилова

Арсения Эдуардовича организатором торгов по продаже принадлежащего должнику недвижимого имущества, а именно: нежилого помещения, общая площадь 218,3 кв.м., подвал № 0, этаж № 1, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, переулок Старомонетный, дом 24, помещение 1/1, кадастровый № (или условный) номер 77:01:0002009:3255.

Исключить из пункта 2.6 Положения сведения об обязанности организатора торгов указания в извещении сведений о наличии в ЕГРН зарегистрированных данных об аренде.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты изготовления в полном объеме.

Судья

Ю.Е.Филиппова