



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

156961, г. Кострома, ул. Долматова, д. 2

<http://kostroma.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А31-13505/2016

г. Кострома

08 октября 2020 года

Судья Арбитражного суда Костромской области Серобаба Илья Александрович, рассмотрев заявление ООО «Финзайдер», г. Москва (ИНН 7701305010) о принятии обеспечительных мер,

по делу по заявлению ФНС России в лице УФНС России по Костромской области, г. Кострома к Обществу с ограниченной ответственностью «Агропромышленная компания Кострома-зерно», г. Кострома (ИНН 4401023348, ОГРН 1034408615449) о признании должника несостоятельным (банкротом),
установил:

Определением Арбитражного суда Костромской области от 26 апреля 2017 года (резолютивная часть определения объявлена 19 апреля 2017 года) в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Агропромышленная компания Кострома-зерно», г. Кострома (ИНН 4401023348, ОГРН 1034408615449) введена процедура наблюдения.

Временным управляющим утвержден Герасимов Андрей Викторович.

Решением Арбитражного суда Костромской области от 19 октября 2018 года (резолютивная часть решения объявлена 18.10.2018) по делу № А31-13505/2016 Общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленная компания Кострома-зерно», г. Кострома (ИНН 4401023348, ОГРН 1034408615449) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением суда от 29 ноября 2018 года (резолютивная часть определения объявлена 27 ноября 2018 года) утвержден конкурсным управляющим Герасимов Андрей Викторович.

ООО «Финзайдер» обратилось к суду с ходатайством о принятии обеспечительных мер в виде запрета конкурсному управляющему ООО «АК «Кострома-зерно» совершать определённые действия, а именно - приостановить торги в форме публичного предложения, объявленные 15 августа 2020 года конкурсным управляющим ООО «АК «Кострома-зерно» по реализации залогового имущества и имущественных прав:

- здание (Спортивно-оздоровительный центр), назначение: нежилое здание, 2-этажный (подземных этажей-1), общей площадью 1 338 кв.м, адрес (местонахождение) объекта; Костромская область, Костромской район г. Кострома, ул. Дзержинского, д.8, с кадастровым (условным) номером: 44:27:040709:39, с начальной продажной стоимостью в размере 16 349 800 (Шестнадцать миллионов триста сорок девять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (а) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:04 07 09:17. общей площадью 1089 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях строительства объекта культурнобытового назначения, по адресу: Россия, Костромская область, гор. Кострома, ул. Дзержинского, д.8; срок аренды участка продлен на неопределенный срок решением Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, № 8279 от 27 мая 2013г., с начальной продажной стоимостью в размере 2 390 500 (Два миллиона триста девяносто тысяч пятьсот) рублей 00 копеек;

- здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный (подземных этажей-1), общей площадью 1 014,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Костромская область. Костромской район г.Кострома, ул. Дзержинского, д. 10, с кадастровым (условным) номером: 44:27:040709:32. с начальной продажной стоимостью в размере 18 380 700 (Восемнадцать миллионов триста восемьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (в) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:04 07 09:12, общей площадью 460 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях строительства объекта культурнобытового назначения, по адресу: Россия, Костромская область, гор. Кострома, ул. Дзержинского, д. 10; срок аренды участка продлен на неопределенный срок решением Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, № 8281 от 27 мая 2013г., с начальной продажной стоимостью в размере 1 009 700 (Один миллион девять тысяч семьсот) рублей 00 копеек;

- здание (административное здание и складское помещение), назначение: нежилое, общая площадь 1 896,5 кв.м., инв.№1-11210, лит. 1ЦДЦ1 условный номер: 44-44-01/169/2008-638, адрес объекта: Россия, Костромская область, гор. Кострома, ул. Юбилейная, д.24, с начальной продажной стоимостью в размере 26 421 300 (Двадцать шесть миллионов четыреста двадцать одна тысяча триста) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (д) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:070601:398, общей площадью 1176 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях эксплуатации объекта административного назначения, по адресу: Россия, Костромская область, гор.Кострома, ул. Юбилейная, д.24; срок аренды участка с 04.09.2009 года по 04.09.2058 года, с начальной продажной стоимостью в размере 448 000 (четырееста сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Заявление о принятии обеспечительных мер мотивировано следующими доводами.

Определением суда от 27.06.2017 включено требование ПАО «Совкомбанк», г.Кострома (ИНН 4401116480, ОГРН 1144400000425) в третью очередь реестра требований кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Агропромышленная компания Кострома-зерно», г. Кострома (ИНН 4401023348, ОГРН 1034408615449) в размере 11 478 руб. - задолженность основании договора банковского счета № БСЮ 810/0100-06052-11 от 10.03.2011. Включено требования

ПАО «Совкомбанк», г. Кострома (ИНН 4401116480, ОГРН 1144400000425) в третью очередь реестра требований кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Агропромышленная компания Кострома-зерно», г. Кострома (ИНН 4401023348, ОГРН 1034408615449) в размере 41 934 409 руб. 39 коп., как обеспеченную залогом имущества должника:

- здание (Спортивно-оздоровительный центр), назначение: нежилое здание, 2-этажный (подземных этажей-1), общей площадью 1 338 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Костромская область, Костромской район г. Кострома, ул. Дзержинского, д.8, с кадастровым (условным) номером: 44:27:040709:39, с начальной продажной стоимостью в размере 16 349 800 (Шестнадцать миллионов триста сорок девять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (а) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:04 07 09:17. общей площадью 1089 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях строительства объекта культурно-бытового назначения, по адресу: Россия, Костромская область. гор. Кострома, ул. Дзержинского, д.8; срок аренды участка продлен на неопределенный срок решением Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, № 8279 от 27 мая 2013г., с начальной продажной стоимостью в размере 2 390 500 (Два миллиона триста девяносто тысяч пятьсот) рублей 00 копеек;

- здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный (подземных этажей-1), общей площадью 1 014,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Костромская область. Костромской район г. Кострома, ул. Дзержинского, д. 10, с кадастровым (условным) номером: 44:27:040709:32. с начальной продажной стоимостью в размере 18 380 700 (Восемнадцать миллионов триста восемьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (в) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:04 07 09:12, общей площадью 460 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях строительства объекта культурно-бытового назначения, по адресу: Россия, Костромская область. гор. Кострома, ул. Дзержинского, д. 10; срок аренды участка продлен на неопределенный срок решением Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, № 8281 от 27 мая 2013г., с начальной продажной стоимостью в размере 1 009 700 (Один миллион девять тысяч семьсот) рублей 00 копеек;

- здание (административное здание и складское помещение), назначение: нежилое, общая площадь 1 896,5 кв.м., инв.№I-11210, лит. 1Ц,1Ц1 условный номер: 44-44-01/169/2008-638, адрес объекта: Россия, Костромская область, гор. Кострома, ул. Юбилейная, д.24, с начальной продажной стоимостью в размере 26 421 300 (Двадцать шесть миллионов четыреста двадцать одна тысяча триста) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (д) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:070601:398, общей площадью 1176 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях эксплуатации объекта административного назначения, по адресу: Россия, Костромская область. гор.Кострома, ул. Юбилейная, д.24; срок аренды участка с 04.09.2009 года по 04.09.2058 года, с начальной продажной стоимостью в размере 448 000 (четыреста

сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек.

ООО «Финзайдер» обратилось в арбитражный суд с заявлением, в котором просит произвести замену конкурсного кредитора ПАО «Совкомбанк», г. Кострома (ИНН 4401116480, ОГРН 1144400000425) в рамках настоящего дела на ООО «Финзайдер» на основании договора об уступке права требования (цессии) б/н от 23.09.2020.

Заявление принято судом к рассмотрению.

По мнению заявителя, в случае реализации залогового имущества до момента включения ООО «Финзайдер» в состав кредиторов должника, заявителю будет причинен значительный ущерб в размере уплаченной суммы по договору цессии.

Рассмотрев заявление и приложенные к нему документы, суд считает, что заявление о принятии обеспечительных мер подлежит частичному удовлетворению.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 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, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд по ходатайству заявителя или по ходатайству иного лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять обеспечительные меры в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

На основании части 1 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры).

В качестве обеспечительной меры, как это предусмотрено пунктом 2 части 1 статьи 91 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, применяется и такая мера, как запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора.

Обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе, если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю (часть 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Обеспечительные меры являются ускоренным средством защиты, следовательно, для их применения не требуется представления доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений стороны по существу спора. Обязательным является представление заявителем доказательств наличия оспоренного или нарушенного права, а также его нарушения. В определении о применении обеспечительных мер либо об отказе в их применении суд должен дать оценку обоснованности доводов заявителя о необходимости принятия обеспечительных мер.

В пунктах 9 и 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» разъясняется, что арбитражный суд признает заявление стороны о применении обеспечительных мер обоснованным, если имеются доказательства, подтверждающие наличие хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. При оценке доводов заявителя в соответствии с частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражным судам следует, в частности, иметь в виду: разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер; вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер; обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон; предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов и интересов третьих лиц.

Кроме того, рассматривая заявление о применении обеспечительных мер, суд оценивает, насколько конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

По смыслу названных норм оценка необходимости применения обеспечительных мер производится судом по своему внутреннему убеждению, основанному на изучении конкретных обстоятельств дела.

На основании изложенного заявитель должен обосновать причины обращения с ходатайством о применении обеспечительных мер.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В статье 138 Закона о банкротстве установлены специальные правила реализации заложенного имущества и удовлетворения требований залогодержателя из стоимости этого имущества.

Так, при продаже в конкурсном производстве заложенного имущества после несостоявшихся повторных торгов данное имущество подлежит реализации посредством публичного предложения. При этом залоговый кредитор сохраняет приоритет перед иными кредиторами и залоговые правоотношения не прекращаются (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.06.2013 N 16878/13 по делу N А48-702/2009). Последующая реализация заложенного имущества в ходе торгов посредством публичного предложения представляет собой поэтапное снижение цены имущества до появления спроса.

В пункте 13 Постановления N 58 разъяснено, что в соответствии с пунктом 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве в случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. При этом указанный кредитор обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона, в течение

10 дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Как следует из представленных суду документов, ООО «Финзайдер» оформлены материально-правовые отношения по приобретению права требования ПАО «Совкомбанк» к должнику, включенных в реестр и обеспеченных залогом.

При этом до настоящего времени в реестр сведения о процессуальной замене конкурсного кредитора не внесены, соответствующий обособленный спор не рассмотрен арбитражным судом.

Таким образом, при состоявшейся в материально-правовом смысле уступке права требования залогового кредитора, но до замены кредитора в реестре, ООО «Финзайдер» не может реализовать в полном объеме права залогового кредитора, предусмотренные Законом о банкротстве.

Одновременно с этим, в условиях осуществляемых конкурсным управляющим мероприятий по реализации залогового имущества должника, его продажа до рассмотрения судом процессуального вопроса замены ПАО «Совкомбанк» на ООО «Финзайдер», может существенно нарушить права Общества, что является основанием для принятия временных обеспечительных мер.

Суд приходит к выводу, что принятие обеспечительных мер в виде запрета конкурсному управляющему ООО «АК «Кострома-зерно» совершать определённые действия по отчуждению спорных объектов, не связаны с предметом заявленного требования, повлекут нарушение прав.

Оценив требования заявителя в части приостановления торгов в форме публичного предложения, объявленных 15 августа 2020 года конкурсным управляющим ООО «АК Кострома-зерно» по реализации залогового имущества и имущественных прав, суд находит их убедительными и приходит к выводу о наличии правовых и фактических оснований для удовлетворения заявления о принятии обеспечительных мер в данной части.

По мнению суда обеспечительная мера в виде приостановления торгов по продаже залогового имущества, не нарушает права должника и иных кредиторов Общества.

Исходя из вышеизложенного, руководствуясь статьями 90-94, 184-185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

заявление о принятии обеспечительных мер удовлетворить частично.

Приостановить торги в форме публичного предложения, объявленные 15 августа 2020 года конкурсным управляющим ООО «АК Кострома-зерно» по реализации залогового имущества и имущественных прав:

- здание (Спортивно-оздоровительный центр), назначение: нежилое здание, 2-этажный (подземных этажей-1), общей площадью 1 338 кв.м, адрес (местонахождение) объекта; Костромская область, Костромской район г. Кострома, ул. Дзержинского, д.8, с кадастровым (условным) номером: 44:27:040709:39, с начальной продажной стоимостью в размере 16 349 800 (Шестнадцать миллионов триста сорок девять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (а) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:04 07 09:17. общей площадью 1089 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях строительства объекта

культурнобытового назначения, по адресу: Россия, Костромская область, гор. Кострома, ул. Дзержинского, д.8; срок аренды участка продлен на неопределенный срок решением Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, № 8279 от 27 мая 2013г., с начальной продажной стоимостью в размере 2 390 500 (Два миллиона триста девяносто тысяч пятьсот) рублей 00 копеек;

- здание, назначение: нежилое здание, 2-этажный (подземных этажей-1), общей площадью 1 014,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Костромская область. Костромской район г.Кострома, ул. Дзержинского, д. 10, с кадастровым (условным) номером: 44:27:040709:32. с начальной продажной стоимостью в размере 18 380 700 (Восемнадцать миллионов триста восемьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (в) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:04 07 09:12, общей площадью 460 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях строительства объекта культурнобытового назначения, по адресу: Россия, Костромская область, гор. Кострома, ул. Дзержинского, д. 10; срок аренды участка продлен на неопределенный срок решением Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области, № 8281 от 27 мая 2013г., с начальной продажной стоимостью в размере 1 009 700 (Один миллион девять тысяч семьсот) рублей 00 копеек;

- здание (административное здание и складское помещение), назначение: нежилое, общая площадь 1 896,5 кв.м., инв.№1-11210, лит. 1ЦДЦ1 условный номер: 44-44-01/169/2008-638, адрес объекта: Россия, Костромская область, гор. Кострома, ул. Юбилейная, д.24, с начальной продажной стоимостью в размере 26 421 300 (Двадцать шесть миллионов четыреста двадцать одна тысяча триста) рублей 00 копеек;

- права аренды на земельный участок, функционально обеспечивающий указанный в абз. (д) настоящего пункта договора объект недвижимости, с кадастровым № 44:27:070601:398, общей площадью 1176 кв.м., из земель: земли населенных пунктов, для использования в целях эксплуатации объекта административного назначения, по адресу: Россия, Костромская область, гор.Кострома, ул. Юбилейная, д.24; срок аренды участка с 04.09.2009 года по 04.09.2058 года, с начальной продажной стоимостью в размере 448 000 (четырееста сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек,

до рассмотрения обособленного спора по заявлению ООО «Финзайдер» о замене конкурсного кредитора ПАО «Совкомбанк», г. Кострома (ИНН 4401116480, ОГРН 1144400000425) на ООО «Финзайдер» на основании договора об уступке права требования (цессии) б/н от 23.09.2020.

В удовлетворении остальной части заявления - отказать.

В соответствии со статьей 96 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Костромской области.

Судья

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 30.04.2020 11:18:31
Кому выдана Серобаба Илья Александрович

И.А. Серобаба