



## Арбитражный суд Пензенской области

Кирова ул., д. 35/39, Пенза г., 440000,  
тел.: +78412-52-99-97, факс: +78412-55-36-96, e-mail:penza.info@arbitr.ru

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Пенза

резолютивная часть оглашена 06 декабря 2021 года

10 декабря 2021 года

Дело № А49-13970/2019

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Ж.Е. Мурсаевой при ведении протокола секретарем Кафаровой С.А.,

рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего Пановой Анны Андреевны о разрешении разногласий между конкурсным управляющим и залоговым кредитором ЗАО «ПромСбербанк» в лице конкурсного управляющего государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» по определению порядка продажи залогового имущества по делу о признании несостоятельным (банкротом) общество с ограниченной ответственностью «Призма» ИНН 5838043058 ОГРН 1045804000494 (Ленина ул., 42 д., Заречный г., Пензенская обл., 442964),

#### УСТАНОВИЛ:

Дело о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Призма» (далее должник, ООО «Призма») возбуждено 26 декабря 2019 года по заявлению уполномоченного органа.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 25 мая 2020 года заявление уполномоченного органа о признании ООО «Призма» несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения сроком на шесть месяцев, временным управляющим утвержден Квасов Евгений Евгеньевич. Публикация в газете «Коммерсантъ» произведена 06 июня 2020 года.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 25 ноября 2020 года завершена процедура наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью «Призма» с 25 ноября 2020 года, общество с ограниченной ответственностью «Призма» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утверждена Панова Анна Андреевна, член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛЮ». Публикация в газете «Коммерсантъ» произведена 12 декабря 2020 года.

Срок конкурсного производства в отношении должника продлен.

15 сентября 2021 года в арбитражный суд обратился конкурсный управляющий Панова Анна Андреевна с заявлением о разрешении разногласий между конкурсным управляющим и залоговым кредитором ЗАО «ПромСбербанк» по определению порядка продажи залогового имущества, в

котором просит утвердить Положение о порядке продажи имущества ООО «Призма» в редакции, представленной конкурсным управляющим ООО «Призма», в том числе утвердить начальную продажную цену принадлежащего ООО «Призма» имущества, залогом которого обеспечены требования ЗАО «ПромСбербанк», в размере 18 915 000,00 рублей без учета НДС, утвердить организатором торгов конкурсного управляющего ООО «Призма», утвердить величину снижения начальной цены продажи имущества на торгах путем публичного предложения в размере 15% каждые 5 календарных дней.

Определением суда от 22.09.2021 года заявление принято к производству, судебное заседание по его рассмотрению назначено на 13 октября 2021 года, а затем отложено на 10 ноября 2021 года и 06 декабря 2021 года.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, не явились, заявления и ходатайства суду не представили.

ЗАО «Промсбербанк» 12.10.2021 года представил отзыв, в котором просил утвердить Положение о порядке продажи имущества ООО «Призма» в редакции, представленной залоговым кредитором, а именно установить начальную цену продажи залогового имущества в размере 25 606 000 рублей, привлечь в качестве организатора торгов специализированную организацию – АО «Российский аукционный дом», торги в форме публичного предложения проводить на следующих условиях: устанавливается в размере начальной цены на повторных торгах сроком на 37 календарных дней, по истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7 % (величина снижения) от начальной цены первого периода торгов посредством публичного предложения каждые 7 календарных дней, количество периодов – 5. При указанных условиях цена реализации имущества на последнем периоде торгов посредством публичного предложения совокупно по лотам составит не менее 16 592 688 рублей.

Кредитор Попков К.В. в письменном отзыве от 30.09.2020 г. оставил решение по делу на усмотрение суда.

Информация о принятии заявления к производству, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте арбитражного суда Пензенской области в сети Интернет по адресу: [www.penza.arbitr.ru](http://www.penza.arbitr.ru) в соответствии с порядком, установленным ст. 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах арбитражный суд, руководствуясь пунктом 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотрение дела в отсутствие не явившихся участников процесса.

Выслушав пояснения заинтересованных лиц, изучив материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1

статьи 32 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регуливающими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

Определением суда от 19.08.2020 года требования кредитора закрытого акционерного общества «Промышленный сберегательный банк» в лице конкурсного управляющего государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в сумме 99 821 011 руб. 41 коп., из которых: 43 764 725 руб. – основной долг, 4 304 176 руб. 96 коп. – проценты, 7 820 622 руб. 45 коп. – проценты за пользование чужими денежными средствами, 166 762 руб. – судебные расходы признаны установленными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Призма», в том числе 23 764 725 руб. как обеспеченные залогом имущества должника - нежилого здания, кадастровый номер 16:50:010406:2139, площадь 555,9 кв.м, расположенное Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина,15/25, нежилые помещения подвала №1,2,3,4,5,9,10,11,12,12а,13,13а,13б,13б\*,13в,14а,14б,14в.

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

В рамках процедуры конкурсного производства должника ООО «Призма» конкурсным управляющим вышеуказанное имущество выявлено и выключено в конкурсную массу.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 Закона.

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 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Залоговым кредитором разработано Положение о порядке реализации залогового имущества.

Несогласие с указанным положением послужило основанием для обращения конкурсного управляющего в суд с настоящим заявлением.

В случае разногласий, возникших при определении порядка продажи заложенного имущества, их разрешение возможно путем обращения как залогового кредитора, так и конкурсного управляющего в порядке, установленном пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве, в арбитражный суд, который вправе исходя из конкретных обстоятельств признать такой порядок реализации предмета залога целесообразным либо нет (позиция изложена в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2014 по делу N 306-ЭС14-60).

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 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 ЕФРСБ вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение о начальной продажной цене, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", 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, суд должен учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

При продаже в конкурсном производстве заложенного имущества залоговый кредитор имеет приоритет перед иными кредиторами должника, поскольку именно его требования в первую очередь погашаются из средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Залоговый кредитор, который имеет возможность получить от должника удовлетворение своих требований исключительно за счет заложенного имущества должника, наиболее заинтересован в том, чтобы заложенное имущество было реализовано как можно быстрее и по выгодной для залогового кредитора цене.

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.

Как следует из материалов дела, разногласия между конкурсным управляющим и залоговым кредитором возникли по определению начальной цены продажи имущества, организатору торгов, электронной торговой площадке, а также порядка продажи посредством публичного предложения.

Конкурсный управляющий указал, что начальная цена продажи имущества составляет 18 915 000 рублей, организатором торгов выступает конкурсный управляющий, торги проводятся в электронной площадке «Всероссийская Электронная Торговая Площадка», продажа имущества посредством публичного предложения проводится в следующем порядке: начальная цена продажи устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленного на повторных торгах, величина снижения начальной цены продажи имущества – 15%, срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 5 календарных дней.

Залоговый кредитор полагает, что начальная цена продажи имущества должна составлять 25 606 000 рублей, организатором торгов выступать АО «РАД», торги проводиться на электронной площадке, определенной АО «РАД» торги в форме публичного предложения должны проводиться на следующих условиях: первый период публичного предложения составляет 37 календарных дней, по истечении первого периода срока публичного предложения цена публичного предложения понижается на 7 % (величина снижения) каждые 7 календарных дней. Проводится не более 5 периодов торгов посредством публичного предложения. При указанных условиях цена реализации имущества на последнем периоде торгов посредством публичного предложения совокупно по лотам составит не менее 16 592 688 рублей.

В силу пункта 1 статьи 130 Закона о банкротстве конкурсный управляющий осуществляет в ходе конкурсного производства

инвентаризацию и оценку имущества должника, для чего привлекает независимых оценщиков и иных специалистов.

Залоговый кредитор указал, что начальная цена продажи составляет 25 606 000 рублей, которая определена с учетом данных из общедоступных источников, в том числе данных Росреестра.

Вместе с тем, такие сведения суду не представлены, доказательства, свидетельствующие о недостоверности начальной продажной стоимости имущества должника, установленной в отчете об оценке №2021.06-032 от 08.07.2021 г., ее завышения либо занижения материалы дела не содержат.

Согласно абзацу первому пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация. По смыслу названных норм предполагается, что 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 (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2019 N 308-ЭС19-449 по делу N А53-34228/2016).

Садом установлено, что стоимость услуг организатора торгов АО «РАД» не является твердой, зависит от цены реализации, включает премию за эффективность, размер вознаграждения составит до 15% от реализации.

Само по себе условие о том, что сумма вознаграждения организатора торгов поставлена в зависимость от размера выручки при продаже имущества не является неправомерным с точки зрения действующего правового регулирования. Однако по общему правилу размер подобного вознаграждения должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, так как набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным (абзацы со второго по девятый пункта 8, пункт 20 статьи 110 Закона о банкротстве).

Учитывая, что в конечном счете (косвенно) 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.

Тем не менее, 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 материалы дела соответствующие доказательства не представлены. В данном случае, оценив отсутствие специфики и особых характеристик продаваемого имущества должника, арбитражный суд не находит препятствий для поручения проведения торгов конкурсному управляющему. Возложение на конкурсного управляющего функций организатора торгов, перечисленных в пункте 8 статье 110 Закона о банкротстве, является обоснованным при осуществлении арбитражным управляющим своей деятельности на профессиональной основе.

Доказательства наличия каких-либо обстоятельств, положительно влияющих на проведение торгов АО "Российский аукционный дом", возражающим кредитором, а равно и иными кредиторами, в материалы дела не представлены.

Принимая во внимание тот факт, что арбитражный управляющий Панова А.А. является таковой с 2009 года, имеет большой опыт проведения процедур банкротства, в том числе опыт проведения торгов на ЭТП как организатор торгов, что подтверждается данными ЕФРСБ, то является экономически необоснованным привлечение в качестве организатора торгов ОАО "Российский аукционный дом".

Привлечение в качестве организатора торгов ОАО "Российский аукционный дом" повлечет дополнительные расходы на проведение реализации имущества должника, что не соответствует задачам и принципам процедуры конкурсного производства, нарушая права должника, кредиторов и конкурсного управляющего.

Данные обстоятельства не позволяют суду прийти к выводу о возможности проведения торгов на электронной площадке, предложенной не конкурсным управляющим.

Целью публичного предложения является скорейшая реализация имущества должника, но при этом данный этап реализации имущества предполагает его продажу в условиях низкого потребительского спроса и интереса в его приобретении. При таких условиях завышение минимальной цены отсечения лишает смысла продажу предмета залога посредством публичного предложения и может повлечь за собой отсутствие спроса на реализуемое имущество должника и признание таких торгов несостоявшимися, что, в свою очередь, повлечет за собой необоснованное затягивание конкурсного производства и увеличение размера требований по текущим платежам.

В соответствии с абзацами 6, 7, пункта 4, статьи 139 Закона о банкротстве, в случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в

установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Таким образом, отсутствие покупательского спроса неизбежно приведет к снижению цены до того момента, когда проявится реальный покупательский спрос, вне зависимости от формы реализации имущества: путем проведения торгов, обеспечивающих непрерывное и последовательное снижение цены, либо проведения неоднократных торгов с установлением точки отсечения, увеличивающих текущие расходы должника.

Открытость информации о снижении цены до минимально возможной не может свидетельствовать о том, что заявки на участие в торгах будут поданы исключительно на последнем этапе проведения торгов. Напротив, подача заявки на участие в торгах на последнем ценовом этапе означает только лишь отсутствие спроса на реализуемое имущество и желающих приобрести данное имущество по более высокой цене.

Снижение цены имущества на 15% каждые 5 календарных дней не препятствует участнику торгов предложить цену, выше начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. Доказательств того, что предложения конкурсного управляющего способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества должника, в соответствии со ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, конкурсным кредитором не представлено.

Вместе с тем, представленное конкурсным управляющим предложение в данной части противоречат целям конкурсного производства, поскольку конкурсные кредиторы, как залоговые, так и незалоговые, рассчитывают на максимальное удовлетворение своих требований в процедуре банкротства. Кроме того, из открытых источников информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - «Яндекс.Карты» следует, что спорный объект расположен на первой линии от проезжей части, с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой., что может оказывать влияние на потребительскую привлекательность спорного объекта недвижимости. При указанных обстоятельствах предложенный конкурсным

управляющим шаг аукциона 15% без установления цены отсечения фактически направлен на существенное снижение цены объекта, что не соответствует целям конкурсного производства.

Задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить наиболее лучшие условия за продаваемое имущество, что, в конечном счете, подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры: получение наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами. Поэтому шаг снижения начальной цены, периодичность такого снижения, промежуток времени для подачи заявок и другие условия торгов должны определяться организатором, исходя из наибольшего благоприятствования конкуренции для выявления максимально возможной цены соответствующего лота в конкретной ситуации.

Учитывая вышеизложенное арбитражный суд находит разумным установить величину снижения начальной цены продажи имущества должника в размере 7% с установлением срока, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - каждые 7 дней, количество периодов -5, что предусматривает более постепенное снижение цены, увеличивает период, в течение которого имущество может быть приобретено по наиболее выгодной для должника цене, что дает возможность максимально пополнить конкурсную массу. Установление всех этапов в семидневный срок не приведет к нарушению баланса интересов кредиторов и потенциальных покупателей, а также к затягиванию сроков реализации спорного объекта недвижимости.

Вместе с тем, установление первого периода публичного предложения в 37 календарных дней какими-либо положительным экономическим эффектом не объяснены, являясь лишь мнением кредитора.

В связи с изложенным, Положение о порядке реализации имущества в части, касающейся порядка продажи имущества путем публичного предложения, предложенный конкурсным кредитором в большей степени отвечают интересам кредиторов и должника, в связи с чем следует разрешить разногласия в пользу редакции, предложенной конкурсным кредитором, за исключением установления первого периода публичного предложения в 37 календарных дней.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что разработанное конкурсным управляющим Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Призма» отвечает требованиям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем подлежит утверждению с внесением соответствующих изменений, предложенных залоговым кредитором.

Руководствуясь статьями 60, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление конкурсного управляющего Пановой Анны Андреевны о разрешении разногласий удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Призма» в редакции конкурсного управляющего, установив начальную цену продажи имущества в размере 18 915 000 рублей.

Абзац 4 и 5 раздела 20 «Продажа имущества посредством публичного предложения» Положения о порядке продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «Призма» №1 от 08.07.2021 изложить в следующей редакции: «Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 7%. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - каждые 7 дней».

Раздел 20 «Продажа имущества посредством публичного предложения» Положения о порядке продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «Призма» №1 от 08.07.2021 дополнить следующим условием: «Количество периодов - 5».

Определение суда может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня вынесения через Арбитражный суд Пензенской области.

Судья

Ж.Е. Мурсаева