



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-14070/2016

19 ноября 2021 года

Резолютивная часть определения объявлена 18 ноября 2021 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Белкиной Т.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Максаковой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Сибирская Вагонно Сервисная Компания» о разрешении разногласий по вопросу порядка продажи имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника - акционерного общества «Сибмост» (ИНН 5407127899, ОГРН 1025403206300, адрес: 630099, г. Новосибирск, проспект Димитрова, д. 16),

при участии в судебном заседании: представителя заявителя – Богданова Алексея Андреевича (доверенность от 17.09.2021, паспорт); представителей конкурсного управляющего – Семеновой Лауры Артуровны (доверенность от 17.05.2021, паспорт), Терентьева Кирилла Павловича (доверенность от 25.10.2021, паспорт); представителя залогового кредитора ООО «Томаригрупп» – Воловик Ольги Александровны (доверенность от 16.11.2021, паспорт); представитель кредитора ПАО «Сбербанк России» - Бубнова Сергея Александровича (доверенность от 25.1.2020, паспорт), представителя кредитора УФНС России по Новосибирской области – Шапошникова Михаила Юрьевича (доверенность №23 от 02.02.2021, удостоверение №353238).

Иные лица, участвующие в деле, уведомленные судом о времени и месте слушания дела, в судебное заседание не явились, в связи с чем,

заявление рассматривается в их отсутствие, исходя из норм статей 121, 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 N 228-ФЗ) информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте <http://kad.arbitr.ru>.

у с т а н о в и л:

15.07.2016 возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) акционерного общества (далее - АО) «Сибмост».

12.10.2021 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Сибирская Вагонно Сервисная Компания» (далее - ООО "СВСК", заявитель) о признании недействительным решения комитета кредиторов АО «Сибмост» от 22.09.2021, оформленное протоколом №9, по рассмотренному вопросу повестки дня.

15.10.2021 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление ООО «СВСК» о разрешении разногласий по вопросу порядка продажи имущества должника, в котором заявитель просит:

1. Разрешить разногласия по вопросу порядка, сроков и условий продажи имущества Должника, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Электровозная, 3.

2. Изложить пункт 3.1 Положения в следующей редакции:

«3.1. Организатор торгов - конкурсный управляющий АО «Сибмост». Вознаграждение организатора торгов не предусмотрено».

3. Изложить пункт 10.3 Положения в следующей редакции:

«10.3. В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить Имущество за собой с оценкой его в сумме на

десять процентов ниже начальной продажной цены этого имущества на повторных торгах, а именно по цене 89 646 800,58 рублей».

4.Изложить пункт 11.4 Положения в следующей редакции:

«11.4. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 ст. 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении Имущества за собой».

Согласно позиции заявителя реализация имущества единым лотом (лот №1) не является целесообразной, затрудняет реализацию имущества должника, негативно повлияет на покупательский спрос, приведет к ограничению конкуренции, что, в свою очередь, негативно повлияет на размер выручки от его реализации. Заявитель обращает внимание суда на принятие комитетом кредиторов оспариваемого решения о совместной реализации залогового и незалогового имущества в отсутствие согласия залогового кредитора, что нарушает как его интересы, так и правила, установленные законодательством о банкротстве. Кроме того, указывает, что фактический состав имущества, включенный конкурсным управляющим в единый лот, не совпадает с составом имущества, которым фактически располагает должник. Заявитель также возражает против привлечения организатора торгов, конкурсный управляющий может самостоятельно провести данную процедуру не уменьшая конкурсную массу на стоимость услуг привлеченного специалиста, кроме того стоимость услуг по действующему законодательству должна быть фиксированной, а не в

процентном соотношении от стоимости реализации имущества, также заявитель обращает внимание, что в положении содержатся арифметические ошибки. Оценка незалогового имущества проведена без осмотра имущества оценщиком, по мнению заявителя влечет недостоверность установления начальной цены продажи имущества. Положение содержит условие, противоречащее действующему законодательству, в части оставления имущества за собой, по мнению заявителя, залоговый кредитор имеет право оставлять любое имущество за собой не реализованное на торгах. В материалы обособленного спора заявителем представлена рецензия специалиста на отчеты конкурсного управляющего.

Конкурсный управляющий полагает доводы заявителя несостоятельными документально не подтвержденными, просит отказать в заявленных требованиях, позицию конкурсного управляющего поддерживают кредиторы участвующие в судебном заседании, в том числе залоговые кредиторы.

Согласно пояснениям конкурсного управляющего им принято во внимание: специфика имущества должника, представляющего собой единый имущественный комплекс, объединенный как общим целевым назначением, единой территорией, подъездными путями.

В связи с получением согласия залогового кредитора на предложение о совместной реализации залогового и незалогового имущества, конкурсным управляющим сформирован единый лот, в виду того, что целевое использование, возможно лишь в случае использования всех составляющих имущественного комплекса (как основных, так и вспомогательных). Конкурсный управляющий пояснил, что совместная реализация залогового и незалогового имущества допускается действующим законодательством о банкротстве. Инвестиционную привлекательность для потенциальных покупателей единого имущественного комплекса конкурсный управляющий обосновывает тем, что данное имущество является необходимым и достаточным для осуществления деятельности, что будет побуждать

потенциальных производителей к его приобретению. Приобретение недвижимого имущества отдельными лотами, напротив, не представляет интереса для потенциальных покупателей, поскольку не готово для немедленной организации производственного процесса, требует дополнительных финансовых вложений для реализации инвестиционных проектов. При этом покупателю недвижимости не может быть гарантировано приобретение иного, необходимого ему имущества в условиях проведения торгов и конкуренции с иными потенциальными покупателями. Результатом реализации имущества отдельными лотами в данном деле могут быть инициированы иные судебные споры, которые приведут к затягиванию процедуры (например, покупатель имущества вынужден будет доказывать свои права на имущество, являющееся составной частью приобретенного и устанавливать свои права на чужое имущество – сервитут. При этом положительный эффект от реализации потенциально привлекательных объектов будет распространен на объекты, таким свойством не обладающие ввиду их совместной реализации). Продажа единым лотом позволит потенциальному приобретателю незамедлительно начать ведение бизнеса, а лицам, участвующим в деле о банкротстве, сократить расходы на проведение процедуры банкротства и срок её проведения. При этом продажа имущества единым комплексом является приоритетной задачей конкурсного производства, направленной на сохранение предприятия в условиях смены его собственника. При этом права залоговых кредиторов на оставление имущества за собой прав и законных интересов кредиторов не нарушают, поскольку оплачено будет как залоговое, так и незалоговое имущество. Конкурсный управляющий обращает внимание суда на то, что заявитель (кредитор с суммой требования к должнику в размере 48 700 руб. 11 коп.), является заинтересованным лицом в приобретении определенных, необходимых им частей его имущества, чем и объясняется его активная правовая позиция по данному вопросу.

При этом конкурсный управляющий указывает, что разночтений между фактически имеющимся имуществом и имуществом, включенным в единый

лот, не имеется, заявителем их наличие не доказано. Эффективность привлечения организатора торгов, доказана при проведении в рамках данного дела уже состоявшихся торгов иного имущества.

Конкурсный управляющий также возражал против реализации отдельным лотом имущества (лот №1) указывая, что данный комплекс был создан как часть производственной цепочки, призванной минимизировать внутриплощадочные транспортные расходы, не имеет отдельных выходов с площадки, что существенно снижает его привлекательность.

Конкурсный управляющий настаивает на позиции продавца лота № 1 как единого, для восстановления производственного цикла (более подробно доводы изложены в письменных отзывах на заявление).

Судом отказано в удовлетворении ходатайства заявителя об отложении судебного заседания в связи с необходимостью ознакомления с отзывом конкурсного управляющего и формирования позиции по отзыву, поскольку отзыв был направлен заявителю заблаговременно до даты судебного заседания по электронной почте, что подтверждается представленными доказательствами в материалы дела, отзывы представленные в судебном заседании от кредиторов не содержат приложений, а также не отличаются от позиции конкурсного управляющего.

Судом отказано в удовлетворении ходатайства заявителя об отложении судебного заседания в связи с необходимостью заявить ходатайство о назначении оценочной экспертизы для определения стоимости объектов торгов, поскольку у заявителя было достаточно времени для формирования позиции по необходимости проведения экспертизы и представления экспертного учреждения, кроме того проведение экспертизы приведет к затягиванию процедуры и увеличению расходов. По правилам статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий. Частью 2 статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации также предусмотрено, что лица, участвующие в деле, должны добросовестно

пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами. Злоупотребление процессуальными правами лицами, участвующими в деле, влечет за собой для этих лиц предусмотренные настоящим Кодексом неблагоприятные последствия.

Заявленные ходатайства об отложении явно направлены на срыв судебного заседания, затягивание судебного процесса, воспрепятствование рассмотрению дела с учетом даты возбуждения дела о банкротстве должника 15.07.2016.

Отчеты об оценке имущества не могут быть признаны недопустимыми доказательствами лишь на основании представленного на него отрицательного заключения. Заключение специалиста дано по инициативе одной из сторон, заинтересованной в исходе дела. Подобная рецензия является субъективным мнением третьего лица, вследствие чего не может являться допустимым доказательством, опровергающим достоверность представленных сведений конкурсным управляющим.

Кроме того, заявителем не представлено иного порядка формирования лотов.

Судом установлено, что решением Арбитражного суда Новосибирской области от 18.05.2020 должник - АО «Сибмост» признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Богданов Сергей Анатольевич.

Требования заявителя включены в реестр требований кредиторов должника в размере 48 500 руб.11 коп.

22.09.2021 по инициативе конкурсного управляющего состоялось заседание комитета кредиторов для утверждения положений о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника. По результатам рассмотрения представленных конкурсным управляющим материалов единогласно было принято решение утвердить Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего АО "Сибмост".

Оценивая доводы и возражения сторон, суд принимает во внимание следующее.

Пунктом 4 статьи 15 Закона о банкротстве установлено, что в случае, если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц, либо принято с нарушением установленных Законом о банкротстве пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, или третьих лиц.

Названной нормой Закона о банкротстве суд может также руководствоваться при рассмотрении обособленных споров о признании недействительными решений комитета кредиторов.

Пункт 3 статьи 17 Закона о банкротстве устанавливает права, которыми наделяется комитет кредиторов для осуществления возложенных на него функций. Данный перечень не является исчерпывающим. Так, согласно абзацу шестому названной нормы комитет кредиторов вправе принимать другие решения.

Согласно пункту 1 статьи 17 Закона о банкротстве комитет кредиторов представляет законные интересы конкурсных кредиторов, уполномоченных органов и осуществляет контроль за действиями арбитражного управляющего, а также реализует иные предоставленные собранием кредиторов полномочия в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

В соответствии с пунктом 12 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными решений собраний и комитетов кредиторов в процедурах банкротства (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018) при несогласии кредитора с содержанием принятого на собрании (комитете) кредиторов локального акта (например, плана внешнего управления, положения о продаже имущества должника, порядка и условий замещения активов и т.п.) суд самостоятельно

квалифицирует заявление исходя из характера спорных правоотношений и подлежащего применению законодательства.

Суды квалифицирует заявленное ООО "СВСК" требование о признании недействительным решение от 22.09.2021 комитета кредиторов АО "Сибмост", как заявление о разрешении разногласий по поводу порядка продажи имущества, поскольку не приводилось доводов, связанных с процедурными нарушениями, имевшими место при подготовке и проведении комитета кредиторов.

Несогласие конкурсного кредитора с порядком продажи имущества должника не влечет недействительность принятого на собрании решения, а свидетельствует о наличии разногласий, подлежащих разрешению в порядке статьи 60 Закона о банкротстве.

Порядок реализации имущества должника установлен статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» если предмет залога входит в состав предприятия должника, предприятие может быть продано как единый объект. При проведении оценки предприятия должно быть отдельно оценено заложенное имущество. Залоговый кредитор имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из части денежной суммы, вырученной от продажи предприятия. Размер этой части в общей сумме, вырученной от продажи предприятия, должен определяться исходя из соотношения начальной продажной цены предмета залога, установленной судом, и начальной продажной цены предприятия.

С учетом указанного разъяснения судебной практикой выработан определенный подход, по смыслу которого продажа заложенного имущества в составе единого лота вместе с имуществом незаложенным возможна с согласия залогового кредитора и при условии выделения (установления порядка выделения, в том числе в отчете об оценке имущества) доли

залогового кредитора в составе полученной выручки (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 № 14016/10, определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2014 № 306-ЭС14-60).

Следовательно, принципиальная невозможность совместной реализации залогового и незалогового имущества отсутствует.

Следует также принимать во внимание следующее: залоговым имуществом является земельный участок должника, реализация которого отдельно от расположенных на нем объектов недвижимости, в принципе невозможно. Выделение и реализация отдельно земельных участков, не занятых такими объектами, в целом не отвечает интересам конкурсного производства, лиц, участвующих в деле о потенциальных покупателях с учетом местоположения и предназначения земельных участков.

Таким образом, суд рассматривает возражения, исходя исключительно из целесообразности формирования лотов.

Привлечение в качестве организатора торгов ООО «Межрегионконсалт» - п. 3.1. Положения.

Кредитор ссылается на то, что привлечение в качестве организатора торгов специализированной организации ООО «Межрегионконсалт» является необоснованным в связи с тем, что вознаграждение организатора торгов установлено в зависимость от размера выручки по итогам торгов за осуществление стандартного набора функций при наличии у конкурсного управляющего возможности самостоятельно осуществлять функции организатора торгов; отсутствуют доказательства возможности увеличения итоговой цены реализации имущества должника.

Положениями Закона о банкротстве предусмотрена возможность привлечения арбитражным управляющим в качестве организатора торгов специализированной организации. Установление вознаграждения организатора торгов в процентном соотношении от размера выручки по итогам торгов не запрещено действующим законодательством и является по настоящему делу обоснованным.

На основании статьи 20.3 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий вправе привлекать для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, стандартами и правилами профессиональной деятельности или соглашением арбитражного управляющего с кредиторами (п.1.), разумно и обоснованно осуществлять расходы, связанные с исполнением возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве. Обязанность доказывать неразумность и необоснованность осуществления таких расходов возлагается на лицо, обратившееся с соответствующим заявлением в арбитражный суд (п.2.), при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества (п.4), полномочия, возложенные в соответствии с настоящим Федеральным законом на арбитражного управляющего в деле о банкротстве, не могут быть переданы иным лицам (п.5).

В соответствии с пунктом 1 ст. 20.7 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" расходы на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, осуществляются за счет средств должника, если иное не предусмотрено названным законом.

Привлечение привлеченных лиц должно осуществляться арбитражным управляющим с соблюдением в отношении услуг, не упомянутых в пункте 2 статьи 20.7. Закона о банкротстве, положений пунктов 3 и 4 этой статьи о лимитах расходов на оплату их услуг.

В пункте 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 № 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве» разъяснено, что при рассмотрении вопроса об обоснованности привлечения привлеченного лица следует учитывать, в том числе, направлено ли такое привлечение на достижение целей процедур банкротства и выполнение возложенных на арбитражного управляющего обязанностей, предусмотренных Законом о банкротстве, насколько велик

объем работы, подлежащей выполнению арбитражным управляющим (с учетом количества принадлежащего должнику имущества и места его нахождения), возможно ли выполнение арбитражным управляющим самостоятельно тех функций, для которых привлекается привлеченное лицо, необходимы ли для выполнения таких функций специальные познания, имеющиеся у привлеченного лица, или достаточно познаний, имеющихся у управляющего, обладает ли привлеченное лицо необходимой квалификацией. Привлекая привлеченное лицо, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества, не допускать необоснованного привлечения, предусматривать оплату услуг по обоснованной цене, в числе прочего учитывать возможность оплаты Услуг привлеченного лица за счет имущества должника.

В пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что пункт 5 статьи 20.3 Закона не содержит запрета на передачу арбитражным управляющим третьим лицам полномочий, принадлежащих ему как лицу, осуществляющему полномочия органов управления должника. Данная норма лишь ограничивает арбитражного управляющего в возможности передачи третьим лицам исключительных полномочий, предоставленных ему Законом как специальному участнику процедур банкротства и связанных, прежде всего, с принятием соответствующих решений, касающихся проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

В соответствии с п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве в 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.

Также по смыслу п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов может быть привлечена специализированная организация.

В соответствии с п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника. Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Поскольку Законом о банкротстве прямо предусмотрена возможность привлечения арбитражным управляющим в качестве организатора торгов специализированной организации, при наличии возражений суд исходит из целей достижения наиболее эффективного результата реализации имущества должника. Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано 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.

По общему правилу размер вознаграждения организатора торгов должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, так как набор действий организатора торгов является стандартным. Вместе с тем, установление вознаграждения в зависимость от стоимости реализованного имущества само по себе не является неправомерным с точки зрения действующего правового регулирования. Такой порядок определения размера вознаграждения может быть применен, если будут приведены доводы о том, что организатор торгов имеет возможность осуществить действия по поиску и привлечению покупателей, которые приведут к

существенному увеличению итоговой цены, 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 (Определение Верховного суда РФ № 308-ЭС19-449 от 20.05.2019 г. по делу № А53-34228/2016).

Положениями о порядке, сроках и условиях продажи имущества АО «Сибмост» для продажи имущества должника предусмотрено привлечение организатора торгов ООО «Межрегионконсалт» с оплатой услуг в следующем размере: 1,5 % от стоимости реализованного имущества (в том числе в случае, если договор купли-продажи заключен с единственным участником), 100 000 рублей - за каждые несостоявшиеся торги, а также в случае, если договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов.

Привлечение в качестве организатора торгов специализированной организации ООО «Межрегионконсалт» является необходимым и целесообразным в целях оперативного выполнения мероприятий по реализации имущества должника, направленных на реализацию имущества в короткие сроки, по наиболее высокой цене, что в конечном итоге направлено на пополнение конкурсной массы.

Должник обладает большим объемом имущества. Так, на текущую дату за период конкурсного производства выявлено и проинвентаризировано порядка 13 499 единиц движимого и недвижимого имущества должника, опубликовано 110 инвентаризационных описей. При этом, инвентаризация имущества должника пока не завершена, по данным бухгалтерской отчетности АО «Сибмост» обладает значительным объемом имущества, конкурсному управляющему, предстоит выявить и проинвентаризировать инертные материалы, строительные материалы, металлоконструкции,

запасные части и комплектующие к технике и оборудованию, ранее не идентифицированное оборудование, его оснастка, демонтированные узлы оборудования, неисправные и неиспользуемые узлы и агрегаты.

По данным бухгалтерского учета указанное имущество находится на всех производственных базах и площадках:

- производственная база по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. 60 лет Октября, д. 135;
- производственная база по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Горная, д. 7;
- производственная база по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Молодежная, Д. 20;
- производственная площадка по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, к юго-востоку от с. Аскат;
- производственная база по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Тракторная, 46;
- производственная база по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Причальная, 1;
- производственная база по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Ильинское шоссе, 3;
- производственная база по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Терешковой, 47;
- производственная база по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, 81;
- производственная площадка по адресу: Краснодарский край, станица Тамань, ул. Победы, 25.

Данное обстоятельство установлено Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.11.2021 по делу А45-14070/2016.

Привлечение в качестве организатора торгов специализированной организации ООО «Межрегионконсалт» обусловлено большим количеством имущества должника, большим объемом работы при его реализации на торгах (осмотр имущества покупателями, принятие заявок и их

своевременное рассмотрение, предоставление всем интересантам документов на имущество, переписка с потенциальными покупателями и т.д.), а также наличием у специализированной организации механизмов, направленных на привлечение большего количества потенциальных покупателей. Привлечение для проведения торгов специализированной организации, обладающей необходимыми навыками и опытом в области организации и проведения торгов в электронной форме, способно положительно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, способствует сокращению сроков на проведение торгов.

Самостоятельное выполнение конкурсным управляющим функций организатора торгов затруднено по причине отсутствия технической возможности организации торгов в электронной форме (конкурсный управляющий не имеет заключенного договора с оператором электронной площадки, необходимого сертификата электронной цифровой подписи). Кроме того, организация торгов непосредственно конкурсным управляющим неизбежно повлечет затягивание процесса реализации имущества в связи с большим его объемом и значительным объемом работы при его реализации на торгах.

Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества АО «Сибмост» от 22.09.2021 предусмотрено проведение электронных торгов с использованием электронной торговой площадки - ООО «ВЭТП» (Всероссийская электронная торговая площадка), для работы с данной электронной площадкой у организатора торгов имеются необходимые ресурсы, при этом в соответствии с договором поручения № 448-ОТ/МРК от 29.06.2021 в обязанности организатора торгов входит все взаимодействие с электронной торговой площадкой.

Кроме того, помимо осуществления мероприятий, направленных на формальное обеспечение торгов (подготовка всех сообщений о проведении торгов, форм документов, протоколов о результатах торгов, контроль за поступлением задатков), в обязанности организатора торгов также входит полное взаимодействие с потенциальными покупателями и участниками

торгов (предоставление документов на продаваемое имущество, предоставление информации о требованиях к документам, о порядке ознакомления с имуществом, обеспечение показа имущества) и обеспечение размещения рекламных материалов о продаваемом имуществе на Интернет-ресурсах.

Особо следует отметить, что в целях дополнительного поиска и привлечения покупателей, что ведет к существенному увеличению итоговой цены, организатором торгов за собственный счет привлечено ООО «ТР» на основании договора на оказание услуг от 29.06.2021, которое представляет собой Портал «Торги России» - уникальную платформу, аккумулирующую информацию о торгах на всей территории Российской Федерации. Указанный агрегатор ежедневно собирает на своей платформе все актуальные торги с электронных площадок, что делает удобным поиск имущества. Для пользователей (потенциальных покупателей) данный сервис является бесплатным (базовый поиск), в связи с чем обеспечивает привлечение к торгам в отношении имущества должника широкого круга лиц.

В соответствии с заключенным организатором торгов договором в обязанности ООО «ТР» входит следующее:

- проведение осмотров технического состояния имущества должника и предоставления их результатов в виде фото-видео материалов,
- размещение информации об имуществе должника на портале торги-россии.рф и мониторингу ее актуальности,
- размещение отчётов на портале торги-россии.рф в публикациях сведений об имуществе должника, составленных на основании фото-видео материалов, полученных в ходе осмотра технического состояния имущества должника,
- размещение рекламных баннеров на портале Торги-россии,
- предоставление сведений об имуществе должника потенциальным покупателям и участникам торгов, организация осмотра имущества должника, предоставление документов на имущество должника

потенциальным покупателям и участникам торгов, ведение с ними полной переписки.

Оплата услуг данного лица осуществляется организатором торгов ООО «Межрегионконсалт» за счет суммы своего вознаграждения, должником данные расходы отдельно не возмещаются.

Таким образом, организатором торгов ООО «Межрегионконсалт» принимаются дополнительные меры по привлечению покупателей, направленные на получение максимально возможной цены реализации.

Положительное влияние данных мероприятий, осуществленных ООО «Межрегионконсалт» в целях реализации имущества должника, наглядно подтверждается следующим:

- на первые торги выставлено 157 лотов незалогового имущества, начальная цена которых составила 288 735 493,29 рублей,
- из 157 лотов было реализовано 70 лотов, что составляет 45 % от выставленного на первые торги незалогового имущества должника,
- цена реализации 70 лотов составила 165 520 627,29 рублей, что на 56 % больше, чем начальная продажная цена (92 032 554,31 рублей).

Соответственно, является обоснованным и целесообразным привлечение организатором торгов специализированной организации ООО «Межрегионконсалт», обладающей необходимым опытом в области организации и проведения торгов в электронной форме, что очевидно положительно влияет на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, способствует сокращению сроков на проведение торгов. Кроме того, установление вознаграждения в зависимость от цены реализации имущества является целесообразным и обоснованным, т.к. мотивирует организатора торгов на реализацию имущества на более раннем этапе торгов и получение максимально возможной стоимости, что подтверждается результатами первых торгов. Документально подтверждено совершение организатором торгов необходимых действий, направленных на привлечение широкого круга покупателей в отношении имущества должника.

Относительно размера вознаграждения следует отметить, что возражающим кредитором не приведено обоснования, почему он считает его завышенным. Определение размера оплаты услуг привлеченного организатора в виде процента (1,5%) от стоимости реализованного имущества является разумным и не завышенным, поскольку мотивирует организатора на реализацию имущества по максимальной стоимости (Определение Верховного суда РФ № 308-ЭС21-13649 от 23.08.2021 г. по делу № А53-1961/2019). При этом, установленное в виде процента вознаграждение специализированной организации выплачивается только по результатам состоявшихся торгов. Вознаграждение организатору торгов не выплачивается, если имущество не реализовано, соответственно, в случае признания торгов несостоявшимися вознаграждение не выплачивается.

Заключение организатором торгов договоров о задатке - абз. 10 п. 3.2. Положения.

Кредитор, ссылаясь на положения п. 20 ст. 110 Закона о банкротстве, указывает на противоречие условий Положения действующему законодательству, наличие противоречий между условиями Положения в части заключения договора о задатке.

Действительно в соответствии с п. 20 ст. 110 Закона о банкротстве для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий или организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным настоящим Федеральным законом. Оператор электронной площадки заключает с заявителями договоры о задатке.

Вместе с тем, положения п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве содержат условия, предусматривающие заключение договоров о задатке организатором торгов.

Так, в соответствии с абз. 17-18 п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве при подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор

торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке. Проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

В целях соблюдения указанных положений в ст. 110 Закона о банкротстве в соответствии с Положением договор о задатке подписывается как организатором торгов, так и оператором электронной площадки, в связи с чем в части заключения договора о задатке Положение в полной мере соответствует действующему законодательству и не содержит противоречий.

Порядок оставления имущества за Залоговым кредитором

Кредитор выражает несогласие с утверждением, что реализуемое имущество по своему функциональному использованию взаимосвязано и не может быть разделено без существенного ухудшения физических, потребительских свойств и уменьшения его стоимости; также указывает на недопущение дробления имущества в интересах какого-либо одного кредитора.

В соответствии с п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

В соответствии с п. 3 ст. 110 Закона о банкротстве при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье,

продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

В соответствии с п. 1 ст. 110 Закона о банкротстве для целей настоящего Федерального закона под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее также - предприятие).

Таким образом, в силу положений Закона о банкротстве приоритетной является именно продажа имущества должника в виде имущественного комплекса (предприятия), т.е. единым лотом. С точки зрения получения максимального эффекта от продажи имущества должника предприятие должника имеет более высокую ценность, чем та же совокупность средств производства, которая не функционирует, а находится в остановленном (законсервированном) виде, лучший результат для кредиторов достигается именно путем продажи жизнеспособных частей бизнеса должника в составе единого лота. При этом арбитражный управляющий может продать бизнес как действующее предприятие (таким образом повысив стоимость активов для кредиторов), только если деятельность должника будет продолжаться в период до этой продажи. По общим правилам, арбитражный управляющий должен приложить усилия к тому, чтобы имущество должника продавалось как единый комплекс - предприятие при наличии к тому вышеуказанных предпосылок (в порядке ст. 110 Закона о банкротстве).

В соответствии с п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" если предмет залога входит в состав предприятия должника, предприятие может быть продано как единый объект. При проведении оценки предприятия должно быть отдельно оценено заложенное имущество. Залоговый кредитор имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из части денежной

суммы, вырученной от продажи предприятия. Размер этой части в общей сумме, вырученной от продажи предприятия, должен определяться исходя из соотношения начальной продажной цены предмета залога, установленной судом, и начальной продажной цены предприятия.

Согласно положениям действующего законодательства и сложившейся судебной практике (п. 13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2018), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018, Определение N 305-ЭС16-10852 (3), п. 4 ст. 18.1, п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, пп. 9 и 14 постановления N 58, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июля 2013 г. N 14016/10, определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 октября 2014 г. N 306-ЭС14-60) по общему правилу продажа находящегося и не находящегося в залоге имущества должника единым лотом допустима при условии согласия на это залоговых кредиторов. В условиях, когда в залог передана часть имущественного комплекса должника (конкурсной массы), а другая его часть свободна от залога, с учетом того фактора, что ранее в хозяйственной деятельности использование всей совокупности имущества было подчинено одной общей цели, в рамках дела о банкротстве между залоговыми и незалоговыми кредиторами могут возникать объективные противоречия относительно выработки стратегии по поводу определения дальнейшей судьбы имущества, а именно продавать ли имущество должника по отдельности либо единым лотом. Подобные конфликты необходимо разрешать исходя из целей законодательного регулирования процедуры конкурсного производства - наиболее полного соразмерного удовлетворения требований кредиторов с учетом принципов очередности и пропорциональности, а также особого правового статуса залогового кредитора.

Продажа предмета залога в составе единого объекта возможна только по согласованию с залоговыми кредиторами, поскольку установленный Законом о банкротстве порядок преимущественного удовлетворения их требований не лишает этих кредиторов права определять порядок и условия

его продажи (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 № 14016/10).

Судебной практикой выработан подход, в соответствии с которым объединение объектов продажи в один лот должно носить объективный характер. Оно допустимо, например, в ситуации, когда совокупность отчуждаемых активов отвечает признакам предприятия, к которому для целей несостоятельности пункты 1 и 3 статьи 110 Закона о банкротстве относят имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности. Разрешая вопрос о том, является ли разнородное имущество предприятием в значении, придаваемом этому понятию законодательством о банкротстве, следует исходить из того, имеет ли возможность покупатель, приобретший имущество, на его основе приступить к ведению бизнеса без излишних сложностей. Принципиальная невозможность организации предпринимательской деятельности на базе отчужденного имущества свидетельствует о недопустимости его продажи как предприятия по правилам статьи 110 Закона о банкротстве (определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2020 N 305-ЭС-16-13381 (4)).

Реализации единым лотом (лот N 1) подлежит, в данном случае, залоговое и незалоговое имущество должника в виде зданий, земельного участка и оборудования (станки, компрессоры, установка для сушки пиломатериалов и тому подобное), которые, исходя из технологии производства продукции, представляют собой единый производственный комплекс. Реализация данного имущества отдельными лотами может негативно повлиять на производственный процесс и привести к невозможности его использования по назначению.

В адрес конкурсного управляющего АО «Сибмост» поступило письмо залогового кредитора ООО «ТомариГрупп», которым последнее указывает, что недвижимое имущество, находящееся в залоге ООО «ТомариГрупп», входит в состав производственной базы АО «Сибмост» по адресу: г.Новосибирск, ул.Электровозная, д. 3, в связи с чем залоговый кредитор

полагает целесообразной и необходимой совместную реализацию залогового и незалогового имущества, находящегося по указанному адресу, в составе единого лота, что повысит его инвестиционную привлекательность, а, следовательно, потенциальную цену его реализации на торгах, в связи с чем просит рассмотреть реализацию имущества АО «Сибмост» по адресу: г.Новосибирск, ул.Электровозная, д. 3, задействованного в производственной деятельности, единым лотом.

Таким образом, согласие залогового кредитора на реализацию залогового и незалогового имущества в составе единого лота имеется.

На территории производственной базы АО «Сибмост» по адресу: г. Новосибирск, ул. Электровозная, 3 размещено имущество, как залоговое, так и не обремененное залогом, которое является взаимосвязанным, объединенным единым функциональным и технологическим назначением, представляет собой производственный комплекс и было задействовано в осуществляемой должником производственной деятельности по металлообработке, производству бетона, железобетонных и металлоконструкций. Выделение из состава комплекса отдельных объектов недвижимости (зданий и части земельного участка), производственного оборудования для его продажи отдельными лотами приведет к утрате существующего производства. Указанное имущество было выделено в лот № 1.

Вместе с тем, на территории производственной базы АО «Сибмост» по адресу: г. Новосибирск, ул. Электровозная, 3 также размещено имущество, не относящееся к указанному производству: строительные материалы, металлоконструкции, мебель, офисная и бытовая техника, оборудование, которое ранее фактически использовалось при строительстве Бугринского моста в г. Новосибирске и было размещено на территории производственной базы после окончания строительства. Указанное имущество было выделено в лот № 2.

Указанные обстоятельства подтверждаются справкой начальником ремонтно-механического цеха АО «Сибмост», осуществляющим руководство данной производственной базой, Матросовым Дмитрием Анатольевичем.

Возражающим кредитором не доказано, что продажа отдельными лотами имущества должника, включенного в состав единого лота № 1 в соответствии с Положением, приведет к лучшему экономическому эффекту для должника и его кредиторов.

Таким образом, продажа единым лотом залогового и незалогового имущества должника, необходимого и задействованного в производственном цикле по металлообработке, производству бетона, железо-бетонных и металлоконструкций, соответствует целям процедуры конкурсного производства, являются более рациональными, позволяют наиболее эффективно реализовать имущество должника, тогда как доказательств обратного, в том числе свидетельствующих о том, что проведение торгов по продаже имущественного комплекса единым лотом может негативным образом отразиться на их результатах, ограничить приток потенциальных участников либо повлечь реализацию имущества по необоснованно низкой цене, возражающим кредитором не представлено.

Кредитор ссылается на то, что Положением предусмотрено право залогового кредитора самостоятельно определять имущество, подлежащее оставлению за собой. По мнению кредитора, залоговый кредитор имеет право оставить за собой только наиболее ликвидное имущество, а в отношении необремененного имущества или неотделимого имущества залоговый кредитор приобретает фактически право безвозмездного пользования, поскольку дальнейшая продажа такого имущества становится невозможным, т.к. покупательский спрос в условиях «обременения» ООО «ТомариГрупп» сходит на нет.

Возражающий кредитор приводит положения п. 10.3, 11.4 Положения. Вместе с тем, из заявления не представляется возможным установить, по какой причине из приводимых им условий Положения кредитор делает

вывод о возможности залогового кредитора произвольно выбирать имущество, подлежащее оставлению за собой. Таковая возможность в отношении единого лота, в состав которого входит залоговое и незалоговое имущество, не предусмотрена ни действующим законодательством, ни условиями Положения.

В соответствии с п. 4.1 ст. 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 десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Указанные положения применяются и в случае оставления за собой залоговым кредитором залогового имущества, объединенного в единый лот с незалоговым имуществом, т.к. судебной практикой выработан определенный подход по такой категории споров, по смыслу которого продажа заложенного имущества в составе единого лота вместе с имуществом незаложенным возможна только с согласия залогового кредитора и только при условии выделения (установления порядка выделения, в том числе в отчете об оценке имущества) доли залогового кредитора в составе полученной выручки (пункт 4 статьи 18.1, пункт 4 статьи 138 Закона о банкротстве, пункты 9 и 14 постановления N 58, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 N 14016/10, определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.10.2014 N 306-ЭС14-60, определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 ноября 2017 г. N 305-ЭС16-10852).

Пунктом 10.3 Положения прямо предусмотрен порядок оставления за собой единого лота № 1, в состав которого входит имущество, обремененного залогом, и имущество, необремененное залогом. Под понятием «часть» не подразумевается право залогового кредитора выбирать имущество, которое он будет оставлять за собой, и которое он желает возвратить в конкурсную массу. Значение «часть» используется для определения того, что залоговое и незалоговое имущество является частью лота № 1. Об отсутствии возможности подобного толкования условий

Положения свидетельствует твердая стоимость имущества, предусмотренная п. 10.3.1., 10.3.2., 10.3.3. Положения. Аналогичные условия о твердой цене имущества при оставлении его за собой залоговым кредитором содержатся в разделе 11 «Порядок проведения торгов путем публичного предложения» (п. 11.4.2. Положения).

Кредитор ссылается на арифметические несоответствия в Положении.

Кредитор указывает, что при оставлении залоговым кредитором имущества в лоте № 1 за собой его цена должна составлять:

- залоговое имущество - по цене 89 646 800,58 рублей, а не 84 928 547,92 рублей как указано в Положении;
- незалоговое имущество - по цене 87 291 358,20 рублей, а не 87 307 439,70 рублей как указано в Положении.

Арифметический расчет кредитора является неверным, в Положении указана правильная стоимость имущества при оставлении его за собой залоговым кредитором по итогам повторных торгов, исходя из следующего расчета:

- начальная цена Лота № 1 на первых торгах - 201 840 487,16 рублей (Приложение № 1 Положения), в том числе:
 - цена залогового имущества - 104 850 059,16 рублей,
 - цена незалогового имущества - 96 990 428,00 рублей.
- начальная цена Лота № 1 на повторных торгах (на 10 % ниже стоимости первоначальных торгов)
- 181 656 438,44 рублей (п. 10.1 Положения), в том числе:

- цена залогового имущества - 94 365 053,24 рублей,
- цена незалогового имущества - 87 291 385,20 рублей.
- цена Лота № 1 при оставлении имущества за собой залоговым кредитором в случае признания несостоявшимися повторных торгов (п. 10.3 Положения) -
- цена залогового имущества (по цене на 10 % ниже начальной продажной цены этого имущества на повторных торгах) = $94\,365\,053,24 - 10\% = 84\,928\,547,92$ рублей, именно данная стоимость указана в п. 10.3.1. Положения
- цена незалогового имущества (по цене начальной продажной цены этого имущества на повторных торгах) = 87 291 385,20 рублей, именно данная стоимость указана в п. 10.3.2. Положения.

Таким образом, в Положении отсутствуют арифметические ошибки и несоответствия, на которые ссылается кредитор.

Установление залоговым кредитором и комитетом кредиторов АО «Сибмост» начальной цены реализации имущества должника.

Кредитор ссылается на то, что Положение подписано конкурсным управляющим 08.09.2021 г. - до подготовки 7 отчетов об оценке из 8, материалы дела не содержат информации, на основании каких данных конкурсный управляющий, залоговый кредитор определяли начальную продажную цену имущества до формирования отчетов об оценке; кредитор также ссылается на то, что оценка имущества производилась без его осмотра.

В соответствии с абзацем вторым статьи 3 Федерального закона N 135-ФЗ от 29.07.98 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.

Согласно пункту 2 статьи 12 Закона об оценочной деятельности рыночная стоимость, определенная в отчете независимого оценщика,

является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

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, закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену (пункт 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").

Таким образом, из положения Закона об оценочной деятельности следует, что оценка, носит рекомендательный характер применительно к реализации имущества должника банкрота, проводимой в порядке, установленном Законом о банкротстве. Начальная продажная цена предмета залога определяется залоговым кредитором.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 3 декабря 2015 года N 309-ЭС14-5788, торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения должником наибольшей цены за реализуемое имущество. При этом реальная рыночная стоимость имущества может быть определена исключительно по результатам торгов по его продаже, поскольку формируется путем использования рыночных механизмов спроса и предложения. Цена продажи имущества при продаже посредством открытых торгов определяется только исходя из спроса на имущество и его ликвидности.

Установленная Законом о банкротстве процедура реализации имущества должника на публичных торгах является гарантией получения максимально возможной цены за реализуемое имущество в условиях свободной конкуренции покупателей. Указанная процедура продажи имущества должника на торгах включает проведение первых и повторных открытых торгов, торгов по продаже имущества посредством публичного предложения. Первые и повторные торги проводятся на повышение, а, следовательно, цена продажи имущества определяется только исходя из спроса на имущество и его ликвидности. Таким образом, если имущество должника будет вызывать интерес у потенциальных покупателей, стоимость его реализации может превысит стоимость, определенную в отчете об оценке (экспертном заключении).

В целях оценки имущества, вошедшего в состав лота № 1, конкурсным управляющим заключен договор № 30-21 от 19 февраля 2021 года, выданы задания на оценку №41 от 22 июля 2021 года, №42 от 13 августа 2021 года, №53 от 29 июля 2021 года, №54 от 29 июля 2021 года, №55 от 29 июля 2021 года, №56 от 29 июля 2021 года, №57 от 30 июля 2021 года.

В целях сокращения сроков реализации имущества должника после проведения оценки по указанным заданиям оценщиком ООО «Первая оценочная компания» в адрес конкурсного управляющего АО «Сибмост» были направлены письменные сообщения об определенной оценщиком итоговой рыночной стоимости имущества, итоговые отчеты об оценке были изготовлены и направлены оценщиком позднее. На основании предоставленной оценщиком информации о стоимости имущества было подготовлено Положение.

Осмотр имущества оценщиком не проводился в связи с тем, что ООО «Первая оценочная компания» находится в г. Москве, соответственно, осмотр имущества оценщиком неизбежно бы повлек увеличение стоимости оценки, при этом конкурсным управляющим АО «Сибмост» оценочной компании были предоставлены фотографии имущества, а также иные

необходимые сведения о составе имущества, его техническом состоянии, составе и комплектности.

Также следует отметить, что в отчетах об оценке имеется указание на то, что часть имущества является смонтированными объектами производственного цеха по адресу:

Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Электровозная, 3, в связи с чем рыночная стоимость указанных объектов определена с учетом реализации совместно с нежилым зданием цеха, так как данные объекты смонтированы внутри цеха или пристроены к нему и являются его составной частью. В связи с этим они не являются самостоятельными объектами недвижимого имущества и не имеют ценности как самостоятельная единица, но имеют ценность при реализации совместно с объектом недвижимости, в котором данные сооружения смонтированы (отчеты об оценке № 030–21-55 от 20.09.2021, № 030-21-57 от 20.09.2021 г.), соответственно, является несостоятельным довод кредитора о том, что оценщиком не учтено объединение имущества в единый лот при определении начальной продажной стоимости.

Оценка имущества должника проведена в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее -Закон об оценочной деятельности), федеральными стандартами оценки (ФСО N 1 , 3), утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 N 299 и от 20.05.2015 N 297.

Кроме того, суд также исходит из недобросовестности действий заявителя по обращению в суд с настоящими требованиями. Так размер требований заявителя, включенных в реестр требований кредиторов, составляет 48 500 руб. 11 коп.. Оспаривая Положение, заявитель не учел, что указанные положения утверждены комитетом кредиторов должника, имеется согласие залогового кредитора.

Следовательно, заявитель, будучи миноритарным кредитором, подав настоящее заявление об оспаривании условий Положения, утвержденных

комитетом кредиторов, в отсутствие документов, обосновывающих доводы и целесообразность заявленной меры, пытается навязать свою волю большинству и затянуть процесс реализации имущества АО «Сибмост».

Суд также учитывает, что заявитель, используя право на заявление разногласий относительно утвержденного Положения, пытается определить иной порядок, сроки и условия продажи имущества должника.

Отсутствие экономической целесообразности в несении значительных судебных расходов (готовность финансирования экспертизы стоимость которой превышает сумму долга более чем в 10 раз) в сопоставлении с размером долга, дают суду основания полагать, что в действиях ООО «СВСК» имеются признаки злоупотребления правом (статья 10 ГК РФ).

Злоупотребление правом является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявления.

В рассматриваемом случае нарушение прав кредитора ООО "СВСК" не установлено.

Руководствуясь статьёй 60 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

в удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Сибирская Вагонно Сервисная Компания» о разрешении разногласий по вопросу порядка продажи имущества должника - отказать.

Отменить обеспечительные меры принятые определением Арбитражного суда Новосибирской области 29.10.2021, по вступлении настоящего судебного акта в законную силу.

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) в течение десяти дней со дня его вынесения. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области

Судья

Т.Ю.Белкина

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента Дата 27.04.2021 9:02:50 Кому выдана Белкина Татьяна Юрьевна
--