



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

248600, г. Калуга, ул. Ленина, д. 90; тел: (4842) 505-902, 8-800-100-23-53; факс: (4842) 505-957, 599-457; <http://kaluga.arbitr.ru>; e-mail: kaluga.info@arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А23-7979/2019

26 декабря 2022 года

г. Калуга

Резолютивная часть определения объявлена 22 декабря 2022 года.
Полный текст определения изготовлен 26 декабря 2022 года.

Арбитражный суд Калужской области в составе судьи Денисенко И.М. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Литовой Э.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Сухиничский Агропромышленный комбинат», 249270, Калужская область, Сухиничский район, г. Сухиничи, ул. Тявкина, д.32, ИНН 4017003977, ОГРН 1024000805520,

с привлечением к участию в дело в качестве заинтересованных лиц:
- залогового кредитора ПАО «Межтопэнергобанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (127055, г. Москва, ул. Лесная, 59, стр. 2; 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, дом,4), - АО «Калужская городская энергетическая компания» (248001, г. Калуга, ул. Суворова, 8), - Акционерное общество «Российский аукционный дом» (193000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 5).

ходатайство конкурсного управляющего должником Хачатурян Артура Мехакевича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, являющегося предметом залога ПАО «Межтопэнергобанк»,
при участии в судебном заседании:

от заявителя - конкурсный управляющий Хачатурян А.М. по определению суда,

У С Т А Н О В И Л:

В производстве арбитражного суда Калужской области находится дело о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Сухиничский Агропромышленный комбинат».

Решением Арбитражного суда Калужской области от 03.06.2021 общество с ограниченной ответственностью «Сухиничский Агропромышленный комбинат» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Хачатурян Артур Мехакевич.

Конкурсный управляющий Хачатурян А.М. 02.03.2022 путем электронной подачи документов обратился в Арбитражный суд Калужской области с ходатайством об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях

реализации имущества должника, являющегося предметом залога ПАО «Межтопэнергобанк».

Определением суда от 04.03.2022 ходатайство принято к производству, назначено к рассмотрению в судебном заседании.

Определением суда от 06.04.2022 судебное заседание отложено на 06.06.2022, к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены залоговый кредитор ПАО «Межтопэнергобанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», АО «Калужская городская энергетическая компания».

Определением суда от 05.12.2022 к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено Акционерное общество «Российский аукционный дом», 193000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 5.

В судебном заседании конкурсный управляющий должника Хачатурян А.М. поддержал заявленные требования, с учетом уточненного Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, находящегося в залоге у «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (ПАО) в редакции от 28.11.2022, в котором им частично учтены ранее заявленные возражения залогового кредитора.

От залогового кредитора ПАО «Межтопэнергобанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в материалы дела поступили возражения на редакцию положения, предложенную конкурсным управляющим, а также 25.08.2022 залоговым кредитором представлены в материалы дела письменные пояснения и проекты двух Положений о порядке, сроках и условиях реализации движимого и недвижимого имущества должника, находящегося в залоге у «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (ПАО).

Конкурсный управляющий должником возражал против утверждения представленных положений в части привлечения иного организатора торгов – АО «РАД», считал, что это повлечет дополнительные расходы должника в виде оплаты вознаграждения такому организатору торгов и, соответственно, уменьшение конкурсной массы должника, что может негативно отразиться на удовлетворении требований иных конкурсных кредиторов.

Иные лица, участвующие в рассмотрении заявления, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения заявления с учетом положений, предусмотренных ст.123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, считаются извещенными надлежащим образом, что в силу ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует проведению заседания в их отсутствие.

Изучив материалы дела, заслушав мнение участвующих в деле лиц, исследовав представленные в суд доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным кодексом с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности.

Как следует из материалов дела, в рамках проведения мероприятий, предусмотренных ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002, конкурсным управляющим проведена инвентаризация и оценка

имущества должника. Сообщения о результатах инвентаризации и отчет об оценке опубликованы на сайте ЕФРСБ в сообщениях 7117491 и 7365059 соответственно.

Имуществом ООО «САПК», являющимся предметом залога ПАО «Межтопэнергобанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», являются следующие объекты:

- Автомобиль Nissan Patrol, номер VIN – JNITANY62U000272, марка (модель) Nissan Patrol, тип ТС – легковой, категория ТС – В, Год изготовления – 2011, Модель № двигателя – VK56032767A, шасси (рама) JNITANY62U000272, кузов – отсутствует, Цвет кузова – белый, мощность двигателя – 405 л.с. 298 кВт, рабочий объем двигателя – 5552 куб.см., Тип двигателя – бензиновый, разрешенная максимальная масса – 3500 кг, Изготовитель – НИССАН МОТОР (ЯПОНИЯ),

- Здание административное (общ. 631,7 кв. м.), кад. номер 40:19:160207:45, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина, 32 и Земельный участок, пл. 1 325 кв.м. (административное здание), кад. номер 40:19:160207:41, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина, 32,

- Овощехранилище (общ. пл. 1 286 кв. м.), кад. номер 40:19:160207:33, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина, 32 и Земельный участок пл. 11 685 кв.м. (овощехранилище) кад. номер 40:19:160207:38, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина, 32.

Определением Арбитражного суда Калужской области от 25.02.2021 по делу № А23-7979/2020 требования ПАО «Межтопэнергобанк» в размере 17 171 854 руб. включены в реестр требований кредиторов должника как обеспеченные залогом имущества должника.

Согласно положениям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002, начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В целях подготовки к процедуре реализации имущества должника конкурсным управляющим направлены запросы в ПАО «Межтопэнергобанк» в части предоставления сведений о порядке реализации заложенного имущества. От конкурсного кредитора положения о порядке реализации имущества, являющегося предметом залога, в разумные сроки не поступило, что послужило основанием для обращения конкурсного управляющего в суд.

Со стороны конкурсного управляющего в материалы дела 28.11.2022 представлен уточненный проект Положения о продаже залогового имущества, с учетом предложения залогового кредитора, который приобщен судом в материалы дела в порядке ст. 49 АПК РФ.

Указанное Положение определяет следующий порядок, сроки и условия продажи имущества должника (далее - «Имущество»), являющегося предметом залога Банка, а именно:

лота	Описание, характеристика имущества	Начальная цена, руб.
1	Автомобиль Nissan Patrol, номер VIN – JNITANY62U000272, марка (модель) Nissan Patrol, тип ТС – легковой, категория ТС – В, Год изготовления – 2011, Модель № двигателя – VK56032767A, шасси (рама) JNITANY62U000272, кузов –	1 086 446

	отсутствует, Цвет кузова – белый, мощность двигателя – 405 л.с. 298 кВт, рабочий объем двигателя – 5552 куб.см., Тип двигателя – бензиновый, разрешенная максимальная масса – 3500 кг, Изготовитель – НИССАН МОТОР (ЯПОНИЯ)	
2	Здание административное (общ. 631,7 кв. м.), кад. номер 40:19:160207:45, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина 32	8 684 805
	Земельный участок, пл. 1 325 кв.м.(административное здание), кад. номер 40:19:160207:41, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина 32	
3	Овощехранилище (общ. пл. 1 286 кв. м.), кад. номер 40:19:160207:33, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина 32	7 157 835
	Земельный участок пл. 11 685 кв.м.(овощехранилище) кад. номер 40:19:160207:38, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина 32	

1.1. Продажа Имущества осуществляется посредством проведения торгов в форме открытого аукциона, включая проведение повторных торгов в форме открытого аукциона и реализации Имущества путем публичного предложения.

1.2. Организатором торгов по продаже Имущества является конкурсный управляющий Должника – Хачатурян Артур Мехакович, ИНН 690141245790; СНИЛС 135-104-771, почтовый адрес: 143915, Московская обл., г. Балашиха, а/я 1528. Электронная почта - A9160305689@gmail.com.

1.3. Торги проводятся в форме электронных торгов с использованием электронной торговой площадки, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Определение оператора электронной площадки оставить на усмотрение организатора торгов.

1.4. Конкурсный управляющий Хачатурян Артур Мехакович обязан разместить сообщение о продаже имущества Должника предусмотренное настоящим Положением в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - «ЕФРСБ») в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента его утверждения.

2. Порядок организации и проведения торгов по продаже имущества должника

2.1. Продажа Имущества осуществляется посредством проведения торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме представления предложений по цене.

1.1. Начальная цена продажи Имущества определена конкурсным кредитором в следующем размере:

№ лота	Описание, характеристика имущества	Начальная цена, руб.
1	Автомобиль Nissan Patrol, номер VIN – JN1TANY62U000272, марка (модель) Nissan Patrol, тип ТС – легковой, категория ТС – В, Год изготовления – 2011, Модель № двигателя – VK56032767A, шасси (рама) JN1TANY62U000272, кузов – отсутствует, Цвет кузова – белый, мощность двигателя – 405 л.с. 298 кВт, рабочий объем двигателя – 5552 куб.см., Тип двигателя – бензиновый, разрешенная максимальная масса – 3500 кг, Изготовитель – НИССАН МОТОР (ЯПОНИЯ)	1 086 446
2	Здание административное (общ. 631,7 кв. м.), кад. номер	8 684 805

	40:19:160207:45, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина, 32.	
	Земельный участок, пл. 1 325 кв.м. (административное здание), кад. номер 40:19:160207:41, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина, 32.	
3	Овощехранилище (общ. пл. 1 286 кв. м.), кад. номер 40:19:160207:33, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина, 32.	7 157 835
	Земельный участок пл. 11 685 кв.м. (овощехранилище) кад. номер 40:19:160207:38, адрес: Калужская обл., г. Сухиничи, ул. Тявкина, 32.	

2.3 Организатор торгов в соответствии с настоящим Положением:

2.3.1. В порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, публикует в газете «Коммерсантъ» и размещает в ЕФРСБ сообщение о продаже Имущества:

- сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в газете «Коммерсантъ» и размещено в ЕФРСБ в течение 25 (Двадцати пяти) календарных дней со дня размещения в ЕФРСБ сведений о начальной продажной цене, порядке и условий проведения торгов, но в любом случае не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала торгов;

- сообщение о проведении повторных торгов должно быть опубликовано в газете «Коммерсантъ» и размещено в ЕФРСБ не позднее чем через 20 (Двадцать) календарных дней со дня признания первых торгов по продаже Имущества несостоявшимися;

- публикация сообщения о продаже Имущества посредством публичного предложения должна быть осуществлена в течение 14 (Четырнадцать) со дня признания повторных торгов по продаже Имущества несостоявшимися.

2.3.2. В течение 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися публикует в газете «Коммерсантъ» и размещает на сайте газеты «Коммерсантъ» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в ЕФРСБ сообщение о результатах проведения торгов;

2.3.3. С момента начала приема заявок на участие в торгах обеспечивает каждому заинтересованному лицу возможность ознакомления с подлежащим продаже Имуществом правоустанавливающими документами и иной имеющейся у организатора торгов информацией о Имуществе, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов;

2.3.4. Определяет участников торгов;

2.3.5. Осуществляет проведение торгов;

2.3.6. Определяет победителя и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

2.3.7. Уведомляет заявителей и участников о результатах проведения торгов.

2.3.8. Исполняет иные обязанности, возложенные на него Законом о банкротстве Порядком и настоящим Положением.

2.4. Для участия в торгах заявитель с помощью средств, предусмотренных программно-аппаратным комплексом сайта электронной торговой площадки, представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и

прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о банкротстве и Порядком. Заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней документы подаются в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

2.5.Задаток:

2.5.1.Для участия в торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, опубликованном в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящего Положения, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка счет, указанный в сообщении о проведении торгов, признается акцептом договора о задатке.

2.5.2.Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **20 (Двадцать) процентов** от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества.

2.5.3.Задаток считается перечисленным своевременно, если он зачислен на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не позднее дня окончания приема заявок. Документом, подтверждающим поступление задатка на банковский счет, указанный в сообщении о проведении торгов, является выписка с данного счета.

2.5.4.Суммы внесенных Заявителями задатков возвращаются всем Заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Задаток, внесенный победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества.

2.5.5.В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имущества Должника в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения им предложения конкурсного управляющего Должника о заключении указанного договора, а также в случае неоплаты Имущества победителем торгов в срок, установленный договором купли-продажи, внесенный задаток ему не возвращается.

2.6.Организатор торгов обязан обеспечить проведение торгов в течение 35 (Тридцати пяти) рабочих дней со дня публикации сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ.

Срок представления заявок на участие в торгах составляет 25 (Двадцать пять) рабочих дней и заканчивается за 3 (Три) рабочих дня до проведения торгов (не включая день проведения торгов).

2.7.Определение участников торгов осуществляется организатором торгов в соответствии с положениями статьи 110 Закона о банкротстве.

2.8.В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов.

2.9.Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке в день и время указанные в сообщении о проведении торгов, опубликованном в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящего Положения, путем повышения начальной цены продажи имущества должника на «шаг аукциона», равный **5 (Пяти) процентам** от начальной цены продажи Имущества.

2.10.Победителем торгов признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором торгов последней.

2.11.Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о

результатах проведения торгов Организатор торгов уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты указанный в заявке на участие в торгах.

2.12. В течение 2 (Двух) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий Должника направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение 5 (Пяти) календарных дней со дня подписания этого протокола конкурсный управляющий Должника направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имуущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имуущества.

2.13. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имуущества в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения указанного предложения конкурсный управляющий Должника вправе предложить заключить договор купли-продажи Имуущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. Внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

2.14. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имуущества не ниже усыновленной начальной цены, конкурсный управляющий Должника заключает договор купли-продажи с таким участником в соответствии с представленным им предложением о цене Имуущества.

3. Продажа имущества должника путем проведения повторных торгов

3.1. В случае признания первых торгов по продаже Имуущества Должника несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи Имуущества с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имуущества по результатам торгов конкурсный управляющий Должника торгов в течение 2 (Двух) дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов по продаже Имуущества несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Имуущества с единственным участником торгов и (или) для заключения договора купли-продажи Имуущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов. Повторные торги по продаже Имуущества проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и разделом 2 настоящего Положения, при этом начальная цена продажи Имуущества на повторных торгах устанавливается па **10 (Десять) процентов** ниже начальной цены, установленной на первых торгах.

3.2. Организатор торгов обязан обеспечить проведение торгов в течение 45 (Сорока пяти) рабочих дней со дня принятия решения о проведении повторных торгов.

4. Продажа имущества должника посредством публичного предложения

4.1. По истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, Имуущество подлежит продаже посредством публичного предложения в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве, Порядком и настоящим разделом.

4.2. Начальная цена продажи Имущества на торгах в форме публичного предложения устанавливается равной начальной цене продажи на повторных торгах, определенной в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Положения.

4.3. Первый период публичного предложения составляет **37 (Тридцать семь) календарных** дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже посредством публичного предложения.

4.4. По истечении первого периода срока публичного предложения начальная цена посредством публичного предложения понижается на **7 (Семь) процентов** (величина снижения) каждые **7 (Семь) календарных дней** (период проведения торгов, этап снижения). Проводится не более 10 периодов торгов посредством публичного предложения.

Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения) задается как начальная цена на предыдущем периоде торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде проведения торгов посредством публичного предложения.

4.5. Подведение итогов торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения, при наличии поданных претендентами заявок на участие в торгах, производится в последний день периода действия цены продажи Имущества.

4.6. К участию в торгах по продаже Имущества в форме публичного предложения допускаются юридические и физические лица, своевременно представившие оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и внесшие в установленном порядке задаток в размере **5 (Пять) процентов** от цены продажи Имущества, действующей в период подачи заявки.

4.7. В случае если торги по продаже Имущества в форме публичного предложения признаны несостоявшимися, конкурсный управляющий Должника и кредиторы с целью дальнейшей реализации Имущества вправе внести дополнения в настоящее Положение.

5. Заключение договора купли-продажи и распределение денежных средств, поступивших от реализации имущества должника

5.1. По результатам продажи Имущества конкурсный управляющий Должника заключает договор купли-продажи с победителем торгов по продаже Имущества.

5.2. В случае если после заключения договора купли-продажи Имущества покупатель уклонится от оплаты Имущества, указанный договор купли-продажи Имущества считается расторгнутым во внесудебном порядке. Внесенный задаток в этом случае покупателю **не возвращается**, а Имущество подлежит повторной продаже в порядке, предусмотренном настоящим 1 Положением для стадии, на которой покупатель был признан победителем.

5.3. Право собственности на Имущество переходит к покупателю в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на продаваемое Имущество (при необходимости) несет покупатель.

5.5. Оплата Имущества осуществляется путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет, реквизиты которого указаны в сообщении о продаже Имущества, опубликованном в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящего Положения.

5.6. Сведения о заключении договора купли-продажи подлежат размещению в

ЕФРСБ в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи Имущества.

5.7. Денежные средства, поступившие в конкурсную массу от реализации Имущества распределяются в соответствии с Законом.

6. Внесение изменений и дополнений в Положение

6.1. В случае внесения дополнений в настоящее Положение, такие дополнения утверждаются в порядке, в котором утверждалось настоящее Положение и оформляются Дополнениями к настоящему Положению.

Со стороны залогового кредитора ПАО «Межтопэнергобанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в ходе судебного разбирательства представлены: Положение о порядке, сроках и условиях реализации движимого имущества ООО «Сухиничский агропромышленный комбинат», находящегося в залоге у акционерного коммерческого межрегионального топливно-энергетического банка «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (публичное акционерное общество) от 02.06.2022 и Положение о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого движимого имущества ООО «Сухиничский агропромышленный комбинат», находящегося в залоге у акционерного коммерческого межрегионального топливно-энергетического банка «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (публичное акционерное общество) от 02.06.2022.

В обоих положениях в качестве организатора торгов указано Акционерное общество «Российский аукционный дом». При этом ни одно из положений не содержит сведений о размере оплаты привлеченного лица и о порядке оплаты его услуг. Отвечая на вопросы суда о размере стоимости услуг АО «РАД» и возражения конкурсного управляющего, представитель ГК «АСВ» в возражениях от 28.06.2022 №55/к/15201 привел положения типового договора между ГК «АСВ» и АО «РАД», согласно которому размер вознаграждения рассчитывается по формуле:

Размер вознаграждения = $ЦП \cdot 5\% \cdot Кэ + Пэ$, где ЦП – цена реализации; Кэ – коэффициент эффективности, вычисляемый по формуле $Кэ = ЦР / НЦ \cdot 5$, но не более 1, где НЦ – начальная цена продажи актива на первых торгах в форме аукциона, Пэ – премия за эффективность, вычисляемая по формуле: $Пэ = (ЦР - НЦ) \cdot 30\%$ в случае если $ЦР > НЦ$. При этом общая сумма вознаграждения не должна превышать 15% от цены реализации имущества.

Обозначить конкретную сумму вознаграждения АО «РАД» представитель ГК «АСВ» в судебном заседании затруднился. На предложение суда предоставить гарантийное письмо об оплате услуг АО «РАД» за счет средств залогового кредитора соответствующих документов в материалы дела не поступило.

АО «РАД», привлеченное к участию в деле в качестве заинтересованного лица, пояснений в материалы дела по вопросу формирования цены не представило, своей позиции по существу спора не направило.

Как отмечено Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.05.2019 в определении № 308-ЭС19-449 по делу № А53-34228/2016, предоставленное залоговому кредитору право утверждать Положение о продаже (пункт 6 статьи 18.1, абзац второй пункта 4 статьи 138, абзац второй пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве) не является безусловным. Коль скоро разногласия передаются на разрешение суда, он должен определить наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества, учитывающие баланс

интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы залогового кредитора.

Согласно п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 58 от 23.07.2009 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается положениями Закона о банкротстве; 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, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными. На основании п. 6 ст. 138 Закона о банкротстве при распределении денежных средств после продажи предмета залога, из суммы, полученной от победителя торгов, удерживаются расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах, а затем денежные средства в соответствии с п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве распределяются следующим образом: из оставшихся средств, вырученных от реализации предмета залога, 80% направляется на погашение требований залогового кредитора. Оставшиеся средства распределяются в следующем порядке: 15% от суммы, вырученной от реализации предмета залога, направляются на погашение требований кредиторов первой и второй очереди; 5% - направляются на погашение судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Поскольку у должника отсутствует задолженность 1 и 2 очереди, то 95% денежных средств подлежит перечислению залоговому кредитору, а 5% - остаются в конкурсной массе и расходуются конкурсным управляющим на погашение текущих платежей в установленной Законом о банкротстве очередности. В случае, если все текущие платежи погашены, то данные денежные средства направляются конкурсным управляющим на погашение требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника.

Суд считает, что как правило, организатором торгов выступает конкурсный управляющий, который прошел специальную подготовку, ответственность которого застрахована.

Банк не доказал уникальность продаваемого имущества и не доказал неспособность выгодной продажи имущества конкурсным управляющим, неспособность конкурсного управляющего подыскивать и привлекать потенциальных покупателей.

Доводы банка о привлекательности предлагаемого банком организатора торгов не подтверждены доказательствами.

Суд полагает заслуживающими внимания доводы конкурсного управляющего о том, что сумма вознаграждения организатора торгов (до 15% от цены реализации) является завышенной, поскольку поставлена в зависимость от размера выручки при продаже имущества. Само по себе такое условие 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.

Учитывая, что одной из целей процедуры банкротства является минимизация расходов на их проведение, привлечение конкурсным управляющим иных лиц для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей должно отвечать целям реализации имущества должника и быть направлено на пополнение конкурсной массы и удовлетворения требований кредиторов.

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

Принимая во внимание объем и состав предлагаемого к реализации имущества, предполагаемый размер выручки от его реализации, суд соглашается с доводами конкурсного управляющего, что привлечение специализированной организации в качестве организатора торгов является нецелесообразным, поскольку для эффективной продажи имущества должника не требуются специальные познания. Необходимыми познаниями в полной мере обладает конкурсный управляющий должника.

Привлечение иного организатора торгов повлечет дополнительные расходы должника в виде оплаты вознаграждения такому организатору торгов и, соответственно, уменьшение конкурсной массы должника, что может негативно отразиться на удовлетворении требований иных конкурсных кредиторов.

Вознаграждение предлагаемого банком организатора торгов четко не определено. В нарушение определений суда от 06.06.2022, банк не представил размер расходов, связанных с привлечением иного организатора торгов и торговой площадки, не обосновал экономическую целесообразность.

В отсутствие волеизъявления ПАО «Межтопэнергобанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» на финансирование услуг привлеченного специалиста согласно абз. 2 п. 7 ст. 20.7 Закона о банкротстве, суд полагает необходимым возложить обязанности по проведению торгов по продаже заложенного имущества на конкурсного управляющего должника.

В отношении разногласий участников спора по разнице этапов проведения торгов, а именно наличия волеизъявления залогового кредитора на проведение первых, повторных торгов и публичного предложения в отношении транспортного средства и только первых и повторных торгов в отношении недвижимого

имущества, суд руководствуется следующими нормами.

Закон о банкротстве не устанавливает конкретных сроков исполнения конкурсным управляющим обязанности по реализации имущества должника. Вместе с тем, при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, и арбитражный управляющий и кредиторы, чьи требования обеспечены залогом обязаны действовать добросовестно и разумно, быть заинтересованными в скорейшей реализации имущества должника в установленном законодательством о несостоятельности (банкротстве) порядке с целью получения от продажи имущества максимальной выручки и удовлетворения за счет выручки своих денежных требований к должнику.

Затягивание процедуры реализации имущества должника влечет увеличение как текущих обязательств в процедуре, так и увеличение расходов на содержание заложенного имущества, что в конечном итоге отразится на размере денежных средств доступных к распределению между участниками дела о банкротстве.

Таким образом, приостановка торгов по продаже недвижимого имущества ООО «САПК» на этапе повторных торгов, и необходимость дополнительного согласования последующего этапа проведения торгов (посредством публичного предложения) способна негативно отразиться на сроках проведения процедуры банкротства и повлечь дополнительные расходы на ее проведение. При этом, суд принимает во внимание, что конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника вправе согласно п. 4.1. и 4.2. ст. 138 Закона о банкротстве в случае признания несостоявшимися повторных торгов и на любом этапе публичного предложения, оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах и осуществить последующие расчеты в установленном законом порядке. Учитывая разбивку лотов, ПАО «Межтопэнергобанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» может осуществить данные действия, как в отношении всего имущества, так и его части.

Тем самым суд полагает возможным утвердить одинаковый порядок реализации имущества в отношении как движимого, так и недвижимого имущества ООО «САПК», находящегося в залоге у ПАО «Межтопэнергобанк».

В части разногласий участников обособленного спора по количеству периодов публичного предложения, суд отмечает следующее.

Согласно п. 4.4. Положения о порядке, сроках и условиях реализации движимого имущества ООО «Сухиничский агропромышленный комбинат», находящегося в залоге у акционерного коммерческого межрегионального топливно-энергетического банка «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (публичное акционерное общество) от 02.06.2022 предлагается установить цену отсечения в 65% от начальной цены публичного предложения (5 этапов снижения по 7% каждый).

Установление высокой цены отсечения прямо влияет на результаты торгов ввиду отсутствия у возможных покупателей интереса к данному имуществу. В принципе установление цены отсечения не способствует задаче реализации имущества, поскольку установление реальной стоимости имущества в любом случае зависит от конъюнктуры рынка, а установление излишне высокой цены способно значительно затянуть процедуру реализации имущества и как следствие срок процедуры банкротства.

Более того, судебная практика склоняется к установлению минимальной цены отсечения при реализации имущества, поскольку покупательская привлекательность имущества возрастает прямо пропорционально снижению цены (Определение Верховного Суда РФ от 10.01.2022 № 306-ЭС18-25498(2) по делу № А55-16283/2016; Определение Верховного Суда РФ от 28.05.2019 № 306-ЭС19-7359 по делу № А65-24952/2016).

Таким образом, предложенная конкурсным кредитором цена отсечения является необоснованно высокой и приведет к прерыванию процедуры продажи имущества посредством публичного предложения, необходимости возобновления торговой процедуры и проведения новых торгов, что, в свою очередь, повлечет дополнительные текущие расходы в период разработки и утверждения дополнительных условий, в том числе, связанные с оплатой повторной публикацией сообщения о проведении торгов на измененных условиях, услуги электронной торговой площадки по предоставлению ресурсов в сети «Интернет» для проведения торгов и т.д., приведет к затягиванию процедуры банкротства должника.

Также заслуживает внимания довод конкурсного управляющего о том, что в связи с утверждением положения о порядке реализации имущества в судебном порядке, внесение последующих изменений в порядок торгов возможен только в судебном порядке, что может привести к еще большему затягиванию процедуры реализации имущества. Конкурсным управляющим в его возражениях предложено установить минимальный размер цена продажи для последнего периода торгов в размере 30 (тридцать) процентов, что суд полагает целесообразным.

При этом, как указано выше, конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника вправе согласно п. 4.2. ст. 138 Закона о банкротстве на любом этапе публичного предложения оставить предмет залога за собой. Соответственно, если начальная цена имущества на торгах посредством публичного предложения снизится более чем на 35%, то ПАО «Межтопэнергобанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» вправе будет оставить соответствующие предметы залога за собой.

С учетом изложенного, суд полагает возможным утвердить единое положение в отношении как движимого, так и недвижимого имущества ООО «САПК», находящегося в залоге у акционерного коммерческого межрегионального топливно-энергетического банка «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (публичное акционерное общество), с учетом учтенных заявителем возражений банка, в редакции конкурсного управляющего от 28.11.2022.

Руководствуясь ст. ст. 188 - 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника общества с ограниченной ответственностью «Сухиничский Агропромышленный комбинат», находящегося в залоге у Акционерного коммерческого межрегионального топливно-энергетического банка «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (публичное акционерное общество) в редакции конкурсного управляющего от 28.11.2022.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок со дня его вынесения в Двадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Калужской области.

Судья

И.М.Денисенко