



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: [info@buryatia.arbitr.ru](mailto:info@buryatia.arbitr.ru), web-site: <http://buryatia.arbitr.ru>.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Улан-Удэ

Дело № А10-3815/2016

10 июля 2020 года

Резолютивная часть определения объявлена 03 июля 2020 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Филипповой В.С., при ведении протокола секретарем Дугаровой В.В., рассмотрев заявление конкурсного управляющего должника – общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест» (ОГРН 1100317000530, ИНН 0317010600, зарегистрированного по адресу: 671732, Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6А) Громова Александра Алексеевича о разрешении разногласий, возникших между конкурсным управляющим и залоговым кредитором, по установлению начальной продажной цены и утверждению положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества должника, являющегося предметом залога АО «Росагролизинг», при участии в заседании:

от конкурсного управляющего – не явился, извещен;

от АО «Росагролизинг» - не явился, извещен,

установил:

12.03.2020 конкурсный управляющий Громов Александр Алексеевич обратился в Арбитражный суд Республики Бурятия с заявлением о разрешении разногласий, возникших между конкурсным управляющим и залоговым кредитором, по установлению начальной продажной цены и утверждению положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества должника, являющегося предметом залога АО «Росагролизинг».

В обоснование заявленных требований указано, что порядок и условия проведения торгов определяются конкурсными кредиторами, требования которых обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Конкурсный управляющий

30.01.2020 уведомил залогового кредитора о возможности предоставления имущества (земельного участка, расположенного по адресу Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, п. Ангоя, кадастровый номер 03:17:010113:33, общей площадью 12 970 кв.м.) для целей определения стоимости залогового имущества, осмотра кредитором, независимым оценщиком, его обмера и состояния. Письмо конкурсного управляющего АО «Росагролизинг» получено 04.02.2020, однако до момента подачи заявления начальную продажную цену предмета залога залоговый кредитор не установил, порядок и условия проведения торгов не определил, указанное является препятствием для осуществления мероприятий по реализации имущества должника, являющегося предметом залога.

Определением суда от 16.03.2020 заявление судом принято к рассмотрению

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание представителей не направили, о времени и месте судебного заседания были надлежаще извещены.

Конкурсным управляющим направлены письменные пояснения, ходатайство о приобщении документов. Конкурсным управляющим представлено решение Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-211268/18 112-1644, согласно которому на земельный участок (кадастровый номер 03:17:010113:33) обращено взыскание, установлена начальная продажная цена имущества в сумме 3 600 000 руб. Конкурсный управляющий не имеет возражений против утверждения начальной продажной цены, установленной решением суда.

АО «Росагролизинг» направлено ходатайство о рассмотрении заявления в отсутствие его представителей и по имеющимся в деле документам.

Изучив материалы дела, выслушав стороны, суд приходит к следующим выводам.

Решением суда от 09.01.2020 (резюльтивная часть решения оглашена 26.12.2019) должник – общество с ограниченной ответственностью «Форестинвест» (ОГРН 1100317000530, ИНН 0317010600, зарегистрированного по адресу: 671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6А) признан несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Громов Александр Алексеевич.

10.10.2019 в Арбитражный суд Республики Бурятия направлено посредством почтовой связи заявление акционерного общества «Росагролизинг» о включении требований в сумму 4 434 604 руб. 39 коп. в реестр требований кредиторов должника – общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест», как обеспеченных залогом имущества должника.

Требования кредитора были основаны на вступившем в законную силу решении Арбитражного суда города Москвы от 24.10.2018 по делу № А40-211268/18 с ООО

«Форестинвест» в пользу АО «Росагролизинг» взыскана задолженность в размере 1 568 866 руб., неустойка в размере 34 020, 75 руб. 75 коп., неустойка, начисленная на задолженность в размере 1 568 866 руб. в размере 1/365 ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки с 19.07.2018 г. до фактической оплаты задолженности, расходы по оплате государственной пошлины в размере 35 029 руб. Обращено взыскание в счет погашения задолженности и неустойки в размере 1 602 886, 75 руб. по договору № 0125704 от 14.02.2013 г. на имущество ООО «Форестинвест» в рамках договора залога от 20.02.2013 г. № 6530048, а именно: земельный участок, расположенный по адресу Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, п. Ангроя, кадастровый номер 03:17:010113:33, общей площадью 12 970 квадратных метров с установленной продажной цены заложенного имущества в размере залоговой стоимости, предусмотренной договором залога в размере 3 600 000 руб.

Решение обжаловано не было, вступило в законную силу.

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 25.12.2019 в реестр требований в реестр требований кредиторов должника общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест» включены требования акционерного общества «Росагролизинг» в сумме 4 434 604 руб. 39 коп., в том числе 3 978 328 руб. - основной долг, 456 276 руб. 39 коп. – штраф с очередностью удовлетворения в третью очередь, как обеспеченные залогом имущества должника.

30.01.2020 конкурсный управляющий обратился к залоговому кредитору с предложением об определении стоимости залогового имущества, предоставлении имущества для осмотра кредитору и независимому оценщику.

04.02.2020 АО «Росагролизинг» получил письмо конкурсного управляющего. В месячный срок залоговый кредитор положение не утвердил. В связи с чем конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий по порядку продажи имущества должника.

Пунктом 6 статьи 18.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 этого же Федерального закона.

В силу пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве указано, что продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном п. 4, 5, 8 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений ст. 138 названного Закона.

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах удовлетворения требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" согласно пункту 4 статьи 138

Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

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.

Из содержания положений Закона о банкротстве следует, что целью процедуры реализации имущества должника является получения максимальной выручки за реализованное имущество и осуществления минимальных затрат, связанных с процедурой, для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является получение имущественного удовлетворения их требований к должнику. При этом определение рыночной цены реализуемого имущества осуществляется на основе рыночных показателей спроса и предложения и максимально точно цена определяется в ходе открытых торгов при условии отсутствия препятствий к участию в них всех заинтересованных лиц.

При проведении торгов преследуется цель привлечения максимально широкого круга участников и получения должником наибольшей цены за реализуемое имущество; снижение цены относительно рыночной стоимости обеспечивает возможность привлечения необходимого количества участников для того, чтобы торги состоялись; цена, по которой реализуется переданное на торги имущество, определяется по итогам торгов исходя из предложений участников этих торгов.

Поскольку между залоговым кредитором и конкурсным управляющим возникли разногласия по пунктам Положения о порядке продажи, суд рассматривает требование конкурсного управляющего как разногласие в порядке ст. 60, 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

Конкурсным управляющим представлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, являющегося предметом залога АО «Росагролизинг».

На торги посредством публичного предложения выставлено следующее имущество:

Лот № 1 - земельный участок, расположенный по адресу Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, п. Ангоя, кадастровый номер 03:17:010113:33, общей площадью 12 970 квадратных метров в размере 957 315 руб. 70 коп.

Конкурсным управляющим в п. 3.1. Положения о порядке продажи предложено установить предметом реализации следующее имущество должника: Лот №1. земельный участок, расположенный по адресу Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, п. Ангоя, кадастровый номер 03:17:010113:33, общей площадью 12 970 квадратных метров», количество 1, стоимостью 957 315 руб. 70 коп. Итого 957 315 руб. 70 коп.

Пунктом 3.2. Положения предложено установить начальную продажную цену имущества в размере кадастровой стоимости имущества (сведения из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости (земельный участок, расположенный по адресу Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, п. Ангоя,

кадастровый номер 03:17:010113:33, общей площадью 12 970 квадратных метров). Лот № 1 стоимостью 957 315 руб.70 коп.

Между конкурсным управляющим и обществом возникли разногласия относительно начальной продажной цены, по которой имущество должника может быть реализовано в соответствии с указанным положением о продаже.

Конкурсный управляющий просит установить начальную продажную цену имущества в размере кадастровой стоимости земельного участка, вместе с тем не возражает против установления начальной продажной цены в размере, установленной решением Арбитражного суда г. Москвы от 24.10.2018 по делу №А40-211268/18 112-1644.

АО «Росагролизинг» просит рассмотреть требования конкурсного управляющего по имеющимся документам.

Таким образом, разногласия между конкурсным управляющим и АО «Росагролизинг» состоят в начальной продажной цене, по которой имущество должника может быть продано в соответствии с указанным положением о продаже.

Суд приходит к выводу, о возможности утверждения изменений в Положение о порядке продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего изменив начальную продажную цену имущества в соответствии с залоговой стоимостью предусмотренной договором залога №6530048 от 20.02.2013, установленной решением Арбитражного суда г. Москвы от 24.10.2018 по делу №А40-211268/18 112-1644.

При этом суд учитывает, что поскольку решением Арбитражного суда г. Москвы от 24.10.2018 по делу №А40-211268/18 112-1644 установлена начальная продажная стоимость земельного участка, то установление начальной продажной цены в меньшем размере - размере кадастровой стоимости может привести к нарушению прав залогового кредитора. В связи с чем устанавливает начальную цену продажи исходя из решения от 24.10.2018.

Руководствуясь статьей 60 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия между конкурсным управляющим должника – общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест» Громовым А.А. и залоговым кредитором АО «Росагролизинг» по утверждению положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества должника, являющегося предметом залога АО «Росагролизинг».

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества в редакции конкурсного управляющего Громова А.А., установив начальную продажную цену в размере – 3 600 000 руб.

Изменить содержание пункта 3.1 Положения изложив его в следующей редакции: «Предметом реализации является следующее имущество должника: Лот №1. земельный участок, расположенный по адресу Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, п. Ангоя, кадастровый номер 03:17:010113:33, общей площадью 12 970 квадратных метров», количество 1, стоимость 3 600 000 руб. Итого 3 600 000 руб.»

Изменить содержание пункта 3.2 Положения изложив его в следующей редакции: «Начальная продажная цена имущества устанавливается в размере: 1. Залоговой стоимости, предусмотренной договором залога №6530048 от 20.02.2013, установленной решением Арбитражного суда г. Москвы от 24.10.2018 по делу №А40-211268/18 112-1644.

Лот № 1 - 3 600 000 руб. (три миллиона шестьсот рублей)».

Определение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты принятия (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Бурятия.

Судья

В.С. Филиппова