

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**ул. Гоголя, 18, г. Уфа, Республика Башкортостан, 450076, <http://ufa.arbitr.ru/>,сервис для подачи документов в электронном виде: <http://my.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

об удовлетворении ходатайства о разрешении разногласий между арбитражными управляющими и лицами, участвующими в деле

г. Уфа

Дело № А07-892/23

19 ноября 2024 года

Резолютивная часть определения объявлена 18 ноября 2024 года.

Определение изготовлено в полном объеме 19 ноября 2024 года.

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Азаматова А. Д.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Салиховой З.З., рассмотрев заявление конкурсного управляющего ООО «Радар» Хадыева Руслана Ильдусовича о разрешении разногласий по порядку реализации заложенного имущества должника,

в рамках дела, о признании ООО «Радар» (ИНН 0269011545, ОГРН 1020202213976) несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

от кредитора Борханова Г. Х.: Кобзев В. В. представитель по доверенности от 20.10.2024,

иные лица, участвующие в обособленном споре, не явились, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Республики Башкортостан,

УСТАНОВИЛ:

16.01.2023 в Арбитражный суд Республики Башкортостан поступило заявление Борханова Газинура Харисовича о признании ООО «Радар» несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24 января 2023 года указанное заявление принято и возбуждено производству по делу, назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления о признании должника банкротом.

К участию в деле № А07-892/2023 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Бадртдинов Назир Раисович.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 05 июля 2023 года (резолютивная часть определения оглашена 04 июля 2023

года) требования Борханова Газинура Харисовича признаны обоснованными, в отношении ООО «Радар» введена процедура наблюдения.

Временным управляющим ООО «Радар» утвержден арбитражный управляющий Латыпов Ирек Абузарович (из числа членов Союза «СРО АУ «Стратегия»).

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 28 марта 2024 года (резюлютивная часть решения объявлена 26 марта 2024 года) в отношении ООО «Радар» (ИНН 0269011545, ОГРН 1020202213976) введено конкурсное производство, конкурсным управляющим ООО «Радар» (ИНН 0269011545, ОГРН 1020202213976) утвержден арбитражный управляющий Хадыев Руслан Ильдусович (из числа членов Саморегулируемой межрегиональной общественной организации «Ассоциация антикризисных управляющих»).

Конкурсным управляющим ООО «Радар» Хадыевым Русланом Ильдусовичем в Арбитражный суд Республики Башкортостан подано заявление, согласно которому просит:

1) разрешить разногласия между конкурсным управляющим ООО «Радар» и Бадртдиновым Назиром Раисовичем в части утверждения порядка реализации объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, район Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д.63/10, кадастровый номер 02:65:011307:1347;

2) утвердить порядок реализации объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, район Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д.63/10, кадастровый номер 02:65:011307:1347, находящегося в залоге у Бадртдинов Назира Раисовича в редакции залогового кредитора;

3) утвердить начальную цену объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, район Туймазинский, г.Туймазы, ул.Чапаева, д.63/10, кадастровый номер 02:65:011307:1347, находящегося в залоге у Бадртдинов Назира Раисовича в соответствии с предложением залогового кредитора в размере 64 102 176,00 руб.

Заслушан представитель кредитора Борханова Г. Х.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности \(банкротстве\)"](#) (далее – Закон о банкротстве), [частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации](#) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим [Кодексом](#), с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы банкротства.

Пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве предусмотрено, что заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях,

предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Применительно к настоящему спору между управляющим и кредитором имеются разногласия относительно начальной цены продажи залогового имущества.

Арбитражный управляющий в своей деятельности по продаже имущества должника руководствуется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона о банкротстве и иными нормативно-правовыми актами, регуливающими имущественные правоотношения в Российской Федерации.

В соответствии с нормами законодательства о банкротстве, одной из целей введения процедуры банкротства является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

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

Согласно [пункту 4 статьи 138](#) Закона о банкротстве и разъяснениям, содержащимся в [п. 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", продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном п. 4, 5, 8 - 19 ст. 110, п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве. 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 силу абзаца 4 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.

Исходя из разъяснений, содержащихся в [пункте 9](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58), 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.

В [пункте 11](#) постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 содержатся разъяснения, согласно которым полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге ([абзац 2 пункт 4 статья 138](#) Закона о банкротстве).

Поскольку реализация предмета залога в ходе процедуры реализации имущества должника осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Судом установлено, что в ходе проведения процедуры конкурсного производства ООО «Радар» выявлен и включен в конкурсную массу объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, район Туймазинский, г. Туймазы, ул. Чапаева, д.63/10, кадастровый номер 02:65:011307:1347, находящийся в залоге у Бадртдинова Назира Раисовича.

Указанный объект незавершенного строительства расположен на земельном участке общей площадью 1739 кв.м. с кадастровым № 02:65:011307:35 из категории земель населенных пунктов, местоположение: Республика Башкортостан, г. Туймазы, ул. Чапаева, 63/10, находящемся в государственной собственности.

21.08.2012 между ООО "РАДАР" ИНН 0269011545, ОГРН 1020202213976 и Администрацией муниципального района Туймазинский район заключен договор №434- 12зем аренды земельного участка находящегося в государственной собственности: земельный участок общей площадью 1739 кв.м. с кадастровым № 02:65:011307:35 из категории земель населенных пунктов, местоположение: Республика Башкортостан, г. Туймазы, ул. Чапаева, 63/10, разрешенное использование: для

производственных целей, для обслуживания гаражей, мастерской по ремонту мебели, автосервиса и подъездные пути, сроком с 21.08.2012г по 21.08.2013г.

Дополнительным соглашением от 23.07.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №434-12зем от 21.08.2011 срок аренды установлен с 21.08.2012г по 21.08.2023г.

В связи с истечением срока аренды, земельный участок общей площадью 1739 кв.м. с кадастровым № 02:65:011307:35 из категории земель населенных пунктов, местоположение: Республика Башкортостан, г. Туймазы, ул. Чапаева, 63/10, на котором расположен объект незавершенного строительства, находящийся в залоге у Бадретдинова Н.Р., ООО «Радар» не принадлежит.

Запрос №35 от «22» апреля 2024г. об утверждении порядка реализации залогового имущества должника и его начальной продажной цены направлен в адрес залогового кредитора 22.04.2024.

14.05.2024 залоговым кредитором утвержден порядок реализации залогового имущества должника.

20.05.2024 от залогового кредитора поступило требование о приостановлении торгов по продаже залогового имущества должника, до внесения изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №434-12зем от 21.08.2011г в части продления срока аренды земельного участка с кадастровым номером 02:65:011307:35.

В обоснование требования о приостановлении торгов, залоговый кредитор указывает, что объект недвижимого имущества должника, находящийся в залоге у Бадретдинова Н.Р., находится на земельном участке общей площадью 1739 кв.м. с кадастровым номером 02:65:011307:35 из категории земель населенных пунктов, местоположение: Республика Башкортостан, г. Туймазы, ул. Чапаева, 63/10, разрешенное использование: для производственных целей, для обслуживания гаражей, мастерской по ремонту мебели, автосервиса и подъездные пути, принадлежащем должнику на основании договора №434-12зем аренды земельного участка находящегося в государственной собственности, сроком с 21.08.2012г по 21.08.2013г. (Дополнительным соглашением от 23.07.2013г о внесении изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №434-12зем от 21.08.2011г срок аренды установлен с 21.08.2012г по 21.08.2023г.).

В связи с невозможностью реализации объекта недвижимого имущества без земельного участка на котором он расположен, залоговый кредитор потребовал приостановить торги по продаже залогового имущества до внесения изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности №434-12зем от 21.08.2011 в части продления срока аренды земельного участка с кадастровым номером 02:65:011307:35.

Письмом от 31.05.2024 залоговый кредитор отозвал положение о порядке реализации залогового имущества должника, утвержденное им 14.05.2024.

Конкурсный управляющий обращается с настоящими разногласиями, чтобы определить наиболее целесообразные правила продажи заложенного имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы залогового кредитора.

Реальная стоимость имущества определяется в ходе проведения торгов с учетом формирования на него спроса со стороны участников торгов. Задача реализации имущества как ликвидационной процедуры состоит в достижении максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры реализации имущества (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований.

Согласно положениям статей 2, 126, 129, 142 Закона о банкротстве основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения требований кредиторов к должнику.

По смыслу приведенных норм права установление порядка продажи залогового имущества должно отвечать интересам всех кредиторов и осуществляться в целях получения максимальной выручки от продажи предмета залога.

Законный интерес кредиторов состоит в получении удовлетворения своих требований за счет конкурсной массы должника в максимально короткие сроки; в свою очередь конкурсная масса должника как совокупность подлежащих распределению с учетом правил очередности и пропорциональности денежных средств подлежит формированию за счет осуществляемых конкурсным управляющим мероприятий конкурсного производства, в том числе за счет реализации принадлежащего должнику имущества в порядке, установленном ст. 111, 138, 139 Закона о банкротстве.

Разногласия, переданные конкурсным управляющим на разрешение суда, суд находит обоснованными и считает необходимым его заявление удовлетворить, утвердив Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «РАДАР», являющегося предметом залога.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия в следующем порядке:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 02:65:011307:1347, назначение нежилое, адрес объекта: Республика Башкортостан, Туймазинский район, г. Туймазы, ул. Чапаева, д.63/10, принадлежащего (ИНН 0269011545) на праве собственности, с установлением начальной цены 64 102 176 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на Интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда www.18aas.arbitr.ru.

Судья

А.Д. Азаматов