



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о разрешении разногласий по утверждению порядка, сроков и условий реализации  
залогового имущества

г. Ростов-на-Дону  
«20» сентября 2016 года

Дело А53-885/2014

Резолютивная часть определения оглашена «14» сентября 2016 года  
Полный текст судебного акта изготовлен «20» сентября 2016 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Лебедевой Ю.В.,  
При ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Аббасовой  
А.А. (протокол в письменной форме с использованием средств аудиозаписи),  
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего  
общества с ограниченной ответственностью «Роговское ХПП» Долженко Анатолия  
Юрьевича  
о разрешении разногласий по утверждению Положения о порядке, сроках и условиях  
продажи имущества должника, об утверждении начальной продажной цены имущества  
должника, являющегося предметом залога,  
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной  
ответственностью «Роговское ХПП» (ИНН 2328017680, основной государственный  
регистрационный номер 107232800282, юридический адрес: 347913, Ростовская область,  
г. Таганрог, ул. Театральная, 18)  
при участии:  
от конкурсного управляющего: Хаустов И.А., доверенность №1 от 18.05.2015г.  
от ПАО «Сбербанк России»: Добровицкая А.А., доверенность № ГД2015/01-78/Кр568 от  
10.08.2016г

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с  
ограниченной ответственностью «Роговское ХПП» (далее по тексту – должник)  
рассматривается заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной  
ответственностью «Роговское ХПП» Долженко Анатолия Юрьевича о разрешении  
разногласий по утверждению Положения о порядке, сроках и условиях продажи  
имущества должника, об утверждении начальной продажной цены имущества должника,  
являющегося предметом залога.

Конкурсный управляющий в судебном заседании поддержал заявленные  
требования, просил утвердить положение в его редакции.

Представитель ПАО «Сбербанк России» возражал против утверждения положения  
в редакции конкурсного управляющего, а именно в отношении начальной продажной  
цены заложенного имущества, ходатайствовал об отложении рассмотрения заявления для  
проведения оценки.

Ходатайство об отложении судебного заседания удовлетворению не подлежит удовлетворению ввиду того, что ни положениями статьи 130 Закона о банкротстве, ни какими-либо иными нормами, регулирующими порядок оценки имущества в рамках дела о банкротстве, не предусмотрено проведение повторной оценки в связи с пропуском установленного федеральным стандартом оценки срока, равно как и невозможность реализации в этом случае имущества должника с использованием в качестве начальной цены, стоимости, определенной в отчете.

В пункте 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 №256, идет речь о рекомендуемой рыночной стоимости предмета оценки для целей совершения сделки.

Судом учтено, что при реализации имущества на торгах цена сделки будет определена не на основании данных отчета об оценке, а исходя из предложений участников аукциона, то есть данные отчета используются не для установления цены сделки имущества, а лишь для определения начальной цены выставления его на торги.

Рассмотрев заявление конкурсного управляющего о разрешении разногласий по утверждению порядка и условий проведения торгов по реализации имущества должника, суд установил следующие обстоятельства.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 27.02.2014 по делу № А53-885/2014 общество с ограниченной ответственностью «Роговское ХПП» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре как ликвидируемого должника.

Конкурсным управляющим ООО «Роговское ХПП» утвержден Долженко Анатолий Юрьевич.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от «13» ноября 2014. требования открытого акционерного общества «Сбербанк России» в размере 186 773 876,44 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Роговское ХПП» как обеспеченные залогом имущества должника, из них 2 945 541,96 руб., в соответствии с пунктом 3 статьи 137 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002 № 127-ФЗ учесть отдельно в реестре требований кредиторов, как подлежащие удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

Согласно части 1 статьи 65 Кодекса каждое лицо, участвующее деле, должно доказать обстоятельства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно пунктам 1, 6 ст. 24 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" арбитражный управляющий в своей деятельности обязан руководствоваться законодательством Российской Федерации. При проведении процедур банкротства арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом, обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

В соответствии с п. 3 ст. 129 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" конкурсный управляющий имеет право распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 139 Закона о банкротстве в течение месяца с даты окончания проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов на утверждение предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Пункт 2 статьи 139 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" устанавливает срок, в течение которого должны быть утверждены представленные конкурсным управляющим предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника, равный

двум месяцам. Неутверждение представленного конкурсным управляющим предложения в течение двух месяцев предполагает, что между конкурсным управляющим и собранием кредиторов (комитетом кредиторов) имеются разногласия, в ином случае, оснований для не утверждения названных предложений в течение двух месяцев у собрания кредиторов (комитета кредиторов) не имелось бы и конкурсный управляющий не стал бы обращаться в арбитражный суд с подобным заявлением.

Согласно пункту 5 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи предприятия, выставляемого на торги, устанавливается решением собрания кредиторов на основании рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве.

В указанной норме права не прописан правовой механизм разрешения возникших между конкурсным управляющим и кредиторами разногласий.

Вместе с тем, указанные разногласия должны быть разрешены для обеспечения реализации имущества должника.

Поскольку в рассматриваемом деле имеются разногласия конкурсного управляющего и кредиторов должника относительно порядка продажи имущества, данный порядок должен быть утвержден судом.

Процессуальной нормой для рассмотрения разногласий в деле о банкротстве является пункт 1 статьи 60 Федерального закона от 26 октября 2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", согласно которому 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.

Конкурсный управляющий ООО «Роговское ХПП» Долженко А.Ю. 24.05.2016 г. направил залоговому кредитору ПАО «Сбербанк России» предложение об утверждении порядка и условий продажи имущества должника.

До настоящего времени ответ не получен, в связи, с чем конкурсный управляющий ООО «Роговское ХПП» Долженко А.Ю. полагает, что действия залогового кредитора направлены на затягивание процедуры банкротства.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002 продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 указанного Федерального закона.

Исходя из положений пункта 4 статьи 134 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002 требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 указанного Закона.

Согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002 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. 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 4 пункта 4 статьи 138 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Пунктом 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, что на основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства 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.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее Закон об оценочной деятельности) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

По смыслу статьи 12 Закона об оценочной деятельности при отсутствии очевидного несоответствия отчета об оценке федеральным стандартам оценки, иным нормативно установленным правилам ее осуществления, отчет презюмируется достоверным.

Согласно разъяснениям, данным в третьем абзаце пункта 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком", в силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Применительно к обстоятельствам настоящего заявления, оснований сомневаться в достоверности представленного отчета у суда не имеется.

Определение истинно рыночной цены имущества будет осуществляться в последующем, в ходе проведения торгов (при очевидном условии, что торги организованы в форме, обеспечивающей максимально возможное участие в них всех

заинтересованных лиц). Установление очевидно завышенной цены является недопустимым, поскольку может снизить привлекательность продаваемого объекта для потенциальных покупателей.

ООО «МЕМФИС» проведена оценка залогового имущества, в соответствии с которой стоимость имущества составляет 44 078 600,00 руб.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 54 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" при принятии решения об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

В соответствии с [подпунктом 4 п. 2 ст. 54](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Учитывая нормы Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", нормы Закона о банкротстве, выводы эксперта о рыночной стоимости имущества должника, суд считает необходимым утвердить начальную цену заложенного имущества в размере 80% рыночной стоимости имущества, определенной в отчете оценщика, то есть, в размере 35 262 880,00 руб.

Иных разногласий по порядку реализации заложенного имущества не представлено.

Руководствуясь статьей 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в удовлетворении ходатайства об отложении судебного разбирательства.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «Роговское ХПП» в редакции, предложенной конкурсным управляющим.

Утвердить начальную продажную цену имущества общества с ограниченной ответственностью «Роговское ХПП», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России» в размере 35 262 880,00 руб.

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки предусмотренные статьями 188, 233 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом особенностей предусмотренных статьей 61 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

Ю.В. Лебедева