



АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е  
Дело № А43-33771/2016

г. Нижний Новгород

16 августа 2023 года

Резолютивная часть решения объявлена 03 августа 2023 года.  
Полный текст решения изготовлен 16 августа 2023 года.

Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи Духана Андрея Борисовича (шифр 46-466), при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кондауровой В.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Ильинка» (ОГРН 1095260000747, ИНН 5260245330) Попова Олега Юрьевича о разрешении разногласий с кредиторами,

при участии в судебном заседании:

конкурсного управляющего Попова О.Ю. (паспорт),

от ООО «Компания «Парма»: Климентьев А.А. (по доверенности от 01.03.2023),  
Егоров В.В. (по доверенности от 01.09.2022),

УСТАНОВИЛ:

в арбитражный суд 09.06.2023 обратился конкурсный управляющий ООО «Ильинка» Попов О.Ю. с заявлением о разрешении разногласий, возникших с кредиторами, в части: величины снижения начальной цены продажи имущества должника и установления цены отсечения на торгах в форме публичного предложения.

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий указал, что им проводились торги по продаже имущества ООО «Ильинка» на основании Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, утвержденного собранием кредиторов должника от 25.03.2021.

Продаже подлежало следующее имущество:

лот № 1 - нежилое помещение (назначение: нежилое помещение, общей площадью 1263,2 кв.м., расположенное на первом этаже жилого дома по адресу: Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Московский, ул Березовская, д 103, пом ПЗ, кадастровый номер объекта: 52:18:0020026:1297. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, № 52-52-01/339/2009-236 от 23.10.2009, доля в праве 1/2) - 80 000 000 руб.

лот № 2 - нежилое помещение (назначение: нежилое помещение, общей площадью 511,7 кв.м., расположенное на первом этаже и в подвале жилого дома по адресу: Нижегородская область, г Дзержинск, пр-кт Ленина, д 80, пом А, кадастровый номер объекта: 52:21:0000048:87) - 26 000 000 руб.

лот № 3 - нежилое помещение (назначение: нежилое помещение, общей площадью 788,8 кв.м., расположенное на первом этаже и в подвале жилого дома по адресу: Нижегородская область, г Дзержинск, пр-кт Ленина, д 55/1, пом а, кадастровый номер объекта: 52:21:0000085:112, данный объект является объектом культурного наследия) - 39 000 000 руб.

Торги по лоту № 1 признаны несостоявшимися. (Протокол № 006823/1 от 14.03.2023). Собранием кредиторов ООО «Ильинка», проведенного конкурсным управляющим 01.06.2023 принято решения о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Ильинка».

Так собранием кредиторов утверждены изменения в пункт 10.2. Положения. (Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения снижения цены по лоту № 2 - 15 795 000 руб., по лоту № 3 – 23 692 500 руб.). Также в пункте 10.2. Положения установлено, что минимальная цена по лоту № 1 не может быть ниже 59 000 000 руб.

После проведения собрания кредиторов 01.06.2023 конкурсным управляющим приостановлены торги по лотам № 2 и № 3.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) не содержит каких-либо ограничений относительно предела снижения начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения, также как и срока, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При определении таких показателей необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности.

Конкурсный управляющий считает, что установление цены отсечения по лоту № 1 в размере 59 000 000 руб., по лоту № 2 в размере 15 795 000 руб., по лоту № 3 в размере 23 692 500 руб. не соответствует целям конкурсного производства, а минимальная цена снижения, по мнению конкурсного управляющего, по всему имуществу должна быть не меньше размера требований кредиторов (сумма непогашенных требований кредиторов на 08.06.2023 составляет 26 369 646 руб. 94 коп.) к должнику исходя из пропорции стоимости имущества подлежащего реализации (начальная цена продажи).

В этой связи заявитель просит суд разрешить разногласия между кредиторами должника и конкурсным управляющим ООО «Ильинка» Поповым О.Ю., по реализации имущества должника - путем внесения изменений в Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, утвержденного собранием кредиторов должника от 25.03.2021, с изменениями от 01.06.2023, утвержденных собрание кредиторов ООО «Ильинка», изложив пункт 10.2 Положения в следующей редакции: «В случае если какое-либо имущество должника не будет продано на торгах путем публичного предложения, то непроданное имущество подлежит повторной продаже в соответствии с настоящим Положением в форме публичного предложения. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения снижения цены по лоту № 2 в размере 4 728 350,48 руб., по лоту № 3 – 7 092 525 руб. 72 коп. Минимальная цена по лоту № 1 не может быть ниже 14 548 770 руб. 71 коп. Торги посредством публичного предложения по продаже имущества должника начинаются с минимальной цены по которой имущество не было продано в результате предыдущих торгов».

Определением суда от 19.06.2023 заявление принято к рассмотрению, судебное заседание назначено на 02.08.2023

Конкурсный управляющий в судебном заседании поддержал ранее заявленные требования, представители ООО «Компания «Парма» согласились с позицией конкурсного управляющего.

В судебном заседании на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) объявлен перерыв до 03.08.2023.

Оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в дело доказательства в их совокупности и взаимосвязи, с учетом доводов и возражений лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 05.10.2017 по делу №А43– 33771/2016 ООО «Ильинка» признано несостоятельным (банкротом), в отношении имущества должника открыто конкурсное производство.

Определением суда от 23.11.2017 по делу № А43–33771/2016 конкурсным управляющим ООО «Ильинка» утвержден Попов О.Ю.

В ЕФРСБ 30.03.2021 размещено сообщение, в котором указано, что собранием кредиторов принято решение об утверждении положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника ООО «Ильинка».

10.05.2021 в ЕФРСБ размещены сообщения об объявлении торгов.

Согласно сообщениям в ЕФРСБ от 21.06.2021 торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием участников торгов.

Впоследствии 28.06.2021 в ЕФРСБ размещены сообщения об объявлении торгов.

Согласно сообщениям в ЕФРСБ от 16.08.2021 торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием участников торгов.

В дальнейшем 26.08.2021 в ЕФРСБ размещены сообщения об объявлении торгов.

Из сообщения от 18.10.2021, размещенного в ЕФРСБ следует, что торги по лоту № 1 признаны несостоявшимися в связи с отсутствием участников торгов

15.11.2021 в ЕФРСБ размещено сообщение об объявлении торгов.

В ЕФРСБ 21.03.2022 размещено сообщение, согласно которому победителем по лоту № 2 признано ООО "Индиго" с ценой предложения 20 000 000 руб. Победителем торгов сообщено о заинтересованности по отношению к должнику и кредиторам должника, заинтересованность к СРО членом или руководителем которой является арбитражный управляющий и конкурсному управляющему отсутствует.

22.03.2022 в ЕФРСБ опубликовано сообщение, в котором указано о заключении договора купли-продажи имущества с ООО "Индиго" с ценой приобретения имущества 20 000 000 руб.

Сведения о расторжении договора купли продажи отсутствуют.

В ЕФРСБ 28.06.2022 размещено сообщение, согласно которому победителем по лоту № 3 признано ООО "Органик Плюс" с ценой предложения 20 300 000 руб. Победителем торгов сообщено о заинтересованности по отношению к должнику и кредиторам должника, заинтересованность к СРО членом или руководителем которой является арбитражный управляющий и конкурсному управляющему отсутствует.

04.07.2022 в ЕФРСБ опубликовано сообщение о заключении договора купли-продажи имущества с ООО "Органик Плюс" с ценой приобретения имущества 20 3000 000 руб.

Сведения о расторжении договора купли продажи отсутствуют.

03.11.2022 в ЕФРСБ размещено сообщение об объявлении торгов.

Из сообщения от 14.03.2023, размещенного в ЕФРСБ следует, что торги по лоту № 1 признаны несостоявшимися в связи с отсутствием участников торгов.

В ЕФРСБ 01.06.2023 размещено сообщение, из которого следует, что собранием кредиторов принято решение о внесении изменений в положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества ООО «Ильинка», утвержденного собранием кредиторов 25.03.2021 с изменениями, утвержденными протоколом № 23 от 26.09.2022.

Также 01.06.2023 опубликовано сообщение, о том, что конкурсный управляющий приостановил проведение торгов по продаже имущества ООО «Ильинка», находящегося в процедуре конкурсного производства, посредством публичного предложения в связи с принятием решения собранием кредиторов должника о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества (изменение минимальной продажной цены). Протокол № 26 собрания кредиторов ООО "Ильинка" от 01.06.2023.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным 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 данным Законом

Рассмотрев в порядке статьи 60 Закона о банкротстве спорные пункты Положения, суд пришел к следующим выводам.

По общему правилу имущество должника подлежит продаже в рамках строго установленной процедуры, допускающей возможность проведения нескольких последовательных торгов (две процедуры торгов на повышение и последующая процедура торгов на понижение - публичное предложение), и только в случае, если все эти торги не состоятся, имущество может быть передано кредиторам в качестве отступного.

Данная последовательная процедура реализации имущества, по общему правилу устанавливающая запрет на прямую передачу имущества без предварительного выставления его на все необходимые торги, обусловлена необходимостью точного, справедливого и не вызывающего разногласий между кредиторами и иными участниками конкурсного процесса способа определения цены имущества. Эта процедура направлена на защиту не только интересов кредиторов, чьи требования включены в реестр требований кредиторов должника, но и кредиторов по текущим платежам, а также должника.

Из системного толкования положений статей 110, 139 Закона о банкротстве следует, что целью проведения торгов в форме публичного предложения является выявление реальной возможности продажи имущества должника по максимально возможной цене. Торги в форме публичного предложения проводятся в случае, если несостоявшимися признаны первые двое торгов в форме аукциона, что уже свидетельствует об отсутствии спроса на продаваемое имущество.

Период и шаг снижения цены при продаже имущества посредством публичного предложения, устанавливаемые кредиторами, не должны приводить к затягиванию сроков процедуры реализации имущества, нарушению прав других кредиторов, а должны соответствовать принципу разумности.

При этом положения Закона о банкротстве не ограничивают пределы снижения цены имущества, а установление "цены отсечения" является одним из условий для достижения целей процедуры банкротства.

При условии соблюдения правил организации и проведения первых и повторных торгов, в случае если они будут признаны несостоявшимися, цена реализации имущества будет установлена в публичном предложении путем взаимодействия спроса и предложения, что соответствует правовому смыслу, заложенному в пункте 4 статьи 139 Закона о банкротстве, и цели процедуры банкротства - погашение требований кредиторов.

Согласно пункту 10.2 Положения в случае если какое-либо имущество должника не будет продано на торгах путем публичного предложения, то непроданное имущество подлежит повторной продаже в соответствии с настоящим Положением в форме публичного предложения. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения снижения цены по лоту № 2 в размере 15 795 000 руб. по лоту № 3 – 23 692 500 руб. Минимальная цена по лоту № 1 не может быть ниже 59 000 000 руб.

Таким образом, учитывая, что мероприятия по реализации данного имущества проводятся более 2 лет, суд приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае установление порядка и периода снижения цены продажи имущества в публичном предложении в редакции, предложенной собранием кредиторов, не способствует оптимизации процесса реализации имущества, направлено на затягивание сроков процедуры банкротства, а также на увеличение расходов по делу о банкротстве.

В этой связи конкурсный управляющий полагает, что установление цены отсечения по лоту № 1 в размере 59 000 000 руб., по лоту № 2 в размере 15 795 000 руб., по лоту № 3 в размере 23 692 500 руб. не соответствует целям конкурсного производства, не приведет к продаже имущества должника и удовлетворению требований кредиторов. Минимальная цена снижения, по мнению конкурсного управляющего, по всему имуществу должна быть

не меньше размера требований кредиторов (сумма непогашенных требований кредиторов на 08.06.2023 составляет 26 369 646 руб. 94 коп.) к должнику исходя из пропорции стоимости имущества подлежащего реализации (начальная цена продажи).

Минимальная цена продажи по лоту № 1 должна составлять =  $80\,000\,000,00/145\,000\,000,00 \cdot 26\,369\,646,91$ , что составляет 14 548 770,71 руб.

Минимальная цена продажи по Лоту № 2 должна составлять =  $26\,000\,000,00/145\,000\,000,00 \cdot 26\,369\,646,91$ , что составляет 4 728 350,48 руб.

Минимальная цена продажи по Лоту № 3 должна составлять =  $39\,000\,000,00/145\,000\,000,00 \cdot 26\,369\,646,91$ , что составляет 7 092 525,72 руб.

Изучив предложения конкурсного управляющего по внесению изменений в Положение, суд считает, что они отвечают целям конкурсного производства, направленным на реализацию конкурсной массы и последующее удовлетворение требований кредиторов.

Рыночная стоимость имущества максимально точно определяется только в ходе открытых торгов при условии, что процедура проведения этих торгов не будет препятствовать участию в них всех заинтересованных лиц. Начальная цена в ходе торгов может измениться как в сторону повышения при наличии активного спроса, так и в сторону снижения при проведении повторных торгов. Оценка, всегда будет приближительной, основанной на определенной доле условностей и допущений.

Поскольку целью публичного предложения является скорейшая реализация имущества должника, но при этом данный этап реализации имущества предполагает его продажу в условиях низкого потребительского спроса и интереса в его приобретении, завышение минимальной цены отсечения лишает смысла продажу имущества посредством публичного предложения и может повлечь отсутствие спроса на реализуемое имущество должника и признание таких торгов несостоявшимися, что, в свою очередь, повлечет за собой необоснованное затягивание конкурсного производства, приведет к необходимости организации новых торгов и соответственно и увеличение размера требований по текущим платежам.

Завышение цены отсечения не способствует получению максимальной выручки от продажи, привлечению большего числа потенциальных покупателей, может привести к затягиванию процедуры торгов и, соответственно, увеличению расходов на торги.

Принимая во внимание, что ранее проведенные торги по продаже указанного имущества и установление в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества от 25.01.2021 вышеуказанных цен отсечения не привели к реализации имущества должника, суд приходит к выводу, что предложенные конкурсным управляющим цены отсечения на торгах в форме публичного предложения увеличит круг потенциальных покупателей.

При этом каких-либо доказательств того, что установление на торгах путем публичного предложения цен отсечения в размере 15 795 000 руб., 23 692 500 руб. и 59 000 000 руб. способствует данной цели собранием кредиторов не представлено.

С учетом изложенного суд пришел к выводу о наличии оснований для внесения соответствующих изменений в пункт 10.2. Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества от 25.03.2021 с изменениями от 01.06.2023.

Руководствуясь статьями 60, 131, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

разрешить разногласия, возникшие между конкурсным управляющим обществом с ограниченной ответственностью «Ильинка» (ОГРН 1095260000747, ИНН 5260245330) Попова Олега Юрьевича и кредиторами по вопросу реализации имущества должника, утвердив Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника от

25.03.2021 с изменениями, утвержденными собранием кредиторов ООО «Ильинка» от 01.06.2023, внося в него следующие изменения:

пункт 10.2 Положения изложить в следующей редакции: «В случае если какое-либо имущество должника не будет продано на торгах путем публичного предложения, то непроданное имущество подлежит повторной продаже в соответствии с настоящим Положением в форме публичного предложения. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения снижения цены по лоту № 2 в размере 4 728 350 руб. 48 коп., по лоту № 3 – 7 092 525 руб. 72 коп. Минимальная цена по лоту № 1 не может быть ниже 14 548 770 руб. 71 коп.

Торги посредством публичного предложения по продаже имущества начинаются с минимальной цены, по которой имущество не было продано в результате предыдущих торгов».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

А.Б. Духан

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 28.03.2023 2:58:00

Кому выдана Духан Андрей Борисович