



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Омск
10 августа 2017 года

№ дела
А46-16388/2016

Резолютивная часть определения оглашена 07 августа 2017 года.

Полный текст определения изготовлен 10 августа 2017 года.

Арбитражный суд Омской области
в составе судьи Макаровой Н.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Кирюхиным М.Ю.,
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего общества с
ограниченной ответственностью «Креатон» города Омска (ИНН 5503100900, ОГРН
1065503057476, г. Омск, ул. 36-я Северная, д. 1) Мунша Виктора Викторовича
об утверждении начальной продажной цены залогового имущества общества с
ограниченной ответственностью «Креатон» и Порядка и условия проведения торгов по
реализации предмета залога,

лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили,

У С Т А Н О В И Л :

решением Арбитражного суда Омской области от 25.01.2017 (резолютивная часть
решения оглашена 19.01.2017) общество с ограниченной ответственностью «Креатон»
(далее по тексту - ООО «Креатон», должник) признано несостоятельным (банкротом), в
отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре
ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев (до 19.07.2017), конкурсным
управляющим утвержден Мунш Виктор Викторович.

Опубликование сообщения об открытии процедуры конкурсного производства в
отношении ООО «Креатон», в соответствии со статьей 28 Федерального закона от
26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве),
состоялось в официальном печатном издании - газете «Коммерсантъ» № 16 от 28.01.2017.

14.06.2017 конкурсный управляющий ООО «Креатон» обратился в Арбитражный
суд Омской области с заявлением об утверждении начальной продажной цены залогового
имущества ООО «Креатон» в размере 18 830 000,00 рублей и разрешением разногласий с
залоговым кредитором Банк ВТБ 24 (ПАО) в части внесения изменений в пункт 3.2
Порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога (в части
установления начальной стоимости имущества на первых торгах в размере 18 830 000,00
рублей).

Определением Арбитражного суда Омской области от 21.06.2017 указанное
заявление принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению.

Информация о дате, месте и времени судебного заседания размещена арбитражным
судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по
адресу: www.omsk.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

03.08.2017 в материалы дела поступили уточнения от конкурсного управляющего, в

которых он просил внести изменения в Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога также в части пункта 8.5, изложив его в следующей редакции:

«период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения - каждые 7 (семь дней) с момента начала приема заявок, указанного в публикации о проведении торгов посредством публичного предложения.

07.08.2017 в материалы дела поступил отзыв от залогового кредитора Банка ВТБ 24 (ПАО), в котором он возражал против удовлетворения заявления.

Лица, участвующие в деле, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения настоящего заявления.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Определением Арбитражного суда Омской области от 19.04.2017 требование кредитора Банка ВТБ 24 (ПАО) установлено и включено в реестр требований кредиторов должника в размере 25 587 830,39, из которых: 22 453 689,63 - основной долг; 2 759 606,03 рублей - плановые проценты за пользование кредитом; 254 436,53 - пени на проценты; 94 098,20 рублей - пени на основной долг; 26 000 рублей - государственная пошлина, как обязательство, обеспеченное имуществом должника.

Для проведения оценки недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Креатон», конкурсным управляющим привлечено общество с ограниченной ответственностью «Бюро Независимой Оценки и Экспертизы «Эталон».

Согласно представленному в материалы дела отчету от 06.06.2017 № 133 стоимость имущества – земельного участка площадью 5 853 кв. м., местоположение которого установлено за пределами участка, ориентир - жилой дом, участок находится примерно в 23 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: г. Омск, ул. 1 Затонская, д. 5, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения домов многоэтажной жилой застройки, кадастровый (или условный) номер 55:36:070107:8199 составляет 18 830 000,00 рублей.

Между тем, на сегодняшний день между конкурсным управляющим и залоговым кредитором должника возникли разногласия в части утверждения Порядка продажи по пункту 3.2 и пункту 8.5 Положения.

Указанные обстоятельства, послужили основанием для обращения конкурсного управляющего в суд с настоящим заявлением.

В соответствии со статьей 32 Закона о банкротстве и частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Пунктом 1 статьи 131 Закона о банкротстве предусмотрено, что все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога (пункт 2 статьи 131 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Закона о банкротстве арбитражный управляющий для проведения оценки имущества должника привлекает оценщиков. Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

Согласно пункту 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138

настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Согласно пункту 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58, в соответствии с которым 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.

Пунктом 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 установлено, что 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.

Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

В силу пункта 11 статьи 28.2 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-І «О залоге» начальная продажная цена заложенного движимого имущества определяется решением суда в случаях обращения взыскания на движимое имущество в судебном порядке или в остальных случаях в соответствии с договором о залоге.

При определении начальной продажной цены заложенного движимого имущества в судебном порядке указанная цена определяется решением суда на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора самим судом.

Если начальная продажная цена заложенного движимого имущества определяется на основании отчета оценщика, начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Недостоверным он может быть признан, если установлено, что он составлен с нарушением требований, предусмотренных Законом о банкротстве.

Судом таких нарушений не установлено.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации 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.

Установление начальной продажной цены в размере 80% от рыночной стоимости

производится в тех случаях, когда стороны спора не достигли соглашения о начальной продажной цене, в силу чего такая цена определяется непосредственно самим судом на основании доказательств, представленных сторонами. Такими доказательствами может быть отчет оценщика, представленный любой из сторон, а в случае его оспаривания - экспертное заключение, полученное по ходатайству одной из сторон (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2015 № 66-КГ14-12).

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

Статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1). Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 2).

Оценив имеющийся в материалах дела отчет, арбитражный суд, руководствуясь абзацем 3 пункта 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», в соответствии с которым 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, приходит к выводу о наличии оснований для установления начальной продажной цены залогового имущества должника в размере 80% от стоимости имущества.

Достоверность выводов о рыночной стоимости залогового имущества, приведенных в отчете оценщика лицами, участвующими в деле, не оспорена.

Доказательств того, что отчет от 06.06.2017 № 133 является недостоверным лицами, участвующими в деле, в материалы дела не представлено.

Сведениями об иной стоимости предмета залога, отличной от оценки представленной конкурсным управляющим, суд не располагает.

С учетом изложенного, суд считает необходимым внести изменения в пункт 3.2 Порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога в части установления начальной продажной цены на залоговое имущество общества с ограниченной ответственностью «Креатон», являющегося предметом залога публичного акционерного общества «Банк ВТБ 24», изложив его в следующей редакции:

«начальная стоимость на первых торгах в отношении земельного участка площадью 5 853 кв. м., местоположение которого установлено за пределами участка, ориентир - жилой дом, участок находится примерно в 23 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: г. Омск, ул. 1 Затонская, д.5, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения домов многоэтажной жилой застройки, кадастровый (или условный) номер 55:36:070107:8199 в размере 15 042 400,00 рублей».

Судом также удовлетворяется заявление конкурсного управляющего в части внесения изменений в пункт 8.5 Порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, устанавливается период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения - каждые 7 (семь дней) с момента начала приема заявок, указанного в публикации о проведении торгов посредством публичного предложения.

При этом конкурсный управляющий, определяя период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения с момента начала приема заявок, а не с

момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке, тем самым увеличивает (до разумных пределов) период, в который имущество может быть приобретено по наиболее выгодной для должника цене. Шаг и сроки поэтапного снижения цены Банком не оспариваются.

Наличие негативного результата для кредитора в результате такого снижения судом не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 156, 184-186, частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

установить начальную продажную цену на залоговое имущество общества с ограниченной ответственностью «Креатон» города Омска (ИНН 5503100900, ОГРН 1065503057476, г. Омск, ул. 36-я Северная, д. 1), являющегося предметом залога публичного акционерного общества «Банк ВТБ 24» (ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35; почтовый адрес: 644010, г. Омск, ул. Маяковского/М.Жукова, д. 37/10 корп. 1) в размере 15 042 400,00 рублей в отношении земельного участка площадью 5 853 кв. м., местоположение которого установлено за пределами участка, ориентир - жилой дом, участок находится примерно в 23 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: г. Омск, ул. 1 Затонская, д.5, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения домов многоэтажной жилой застройки, кадастровый (или условный) номер 55:36:070107:8199.

Разрешить разногласия в отношении пункта 3.2 и пункта 8.5 Порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога общества с ограниченной ответственностью «Креатон» города Омска (ИНН 5503100900, ОГРН 1065503057476, г. Омск, ул. 36-я Северная, д. 1) изложив пункт 3.2 в следующей редакции:

начальная стоимость на первых торгах в отношении земельного участка площадью 5 853 кв. м., местоположение которого установлено за пределами участка, ориентир - жилой дом, участок находится примерно в 23 м. от ориентира по направлению на северо-запад, почтовый адрес ориентира: г. Омск, ул. 1 Затонская, д.5, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения домов многоэтажной жилой застройки, кадастровый (или условный) номер 55:36:070107:8199 в размере 15 042 400,00 рублей;

пункт 8.5 в редакции конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Креатон» Мунша Виктора Викторовича, а именно:

период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения - каждые 7 (семь дней) с момента начала приема заявок, указанного в публикации о проведении торгов посредством публичного предложения.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Н.А. Макарова