



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: [info@rostov.arbitr.ru](mailto:info@rostov.arbitr.ru)

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении Положения о торгах и разрешении разногласий

г. Ростов-на-Дону  
29 января 2021 г.

Дело № А53-36056-11/2016

Резолютивная часть определения объявлена 22 января 2021 г.  
Полный текст определения изготовлен 29 января 2021 г.

**Арбитражный суд Ростовской области в составе:  
судьи Чернышевой И.В.,**

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Баятовой Р.Х.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Молчанова Виктора Сергеевича о разрешении разногласий по вопросу утверждения Положений о порядке, сроках и условиях продажи имущества, являющегося предметом залога у акционерного общества "Россельхозбанк"  
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) СПК "Сосновый бор",

**при участии в судебном заседании:**

от Банка: представитель Величко М.В. (доверенность от 27.05.2020);  
конкурсный управляющий Молчанов В.С. (паспорт);

**установил:**

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) СПК "Сосновый бор" его конкурсный управляющий обратился с заявлением об утверждении Положения о торгах имущества должника, находящегося в залоге у Банка.

В судебном заседании 14.01.2021 был объявлен перерыв до 09:00 часов 21 января 2021 г. с размещением информации на официальном сайте Арбитражного суда Ростовской области в телекоммуникационной сети интернет.

После перерыва судебное заседание продолжено.

В судебном заседании конкурсный управляющий заявленное требование поддержал, просил утвердить Положение в предложенной им редакции.

Представитель Банка в судебном заседании с заявлением согласилась частично. Выразила несогласие залогового кредитора с установленной конкурсным управляющим оценкой предмета залога, возражала против передачи обязанности по организации торгов специализированной организации, не согласилась с предложенной торгующей организацией, а также со включением в данное Положение условий относительно проведения торгов в форме публичного предложения..

Заслушав объяснение представителей лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав письменные доказательства, суд приходит к выводу о б утверждении

проекта Положения в редакции конкурсного управляющего, за исключением цены залогового имущества и принимает оценку, установленной непосредственно Банком.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Ростовской области от 30.03.2017 должник признан несостоятельным (банкротом) как ликвидируемый должник, в отношении него открыта процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Шаповалов Н.Н., который был освобожден от исполнения обязанностей определением суда от 10.10.2017. Управляющим сельскохозяйственного производственного кооператива "Сосновый бор" суд утвердил Рябко Н.П.

25.10.2019 Рябко Н.П. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением от 23.12.2019 новым конкурсным управляющим утвержден Молчанов Виктор Сергеевич.

Требования АО "Россельхозбанк" включены в реестр требований кредиторов определением суда от 02.09.2017 в размере 72 055 029, 77 рублей, как обеспеченные залогом имущества по кредитным обязательствам: №20743/0222 от 05.10.2012, №130743/0015 от 20.03.2013, № 120710/0032 от 07.03.2012, № 120710/0033 от 07.03.2012.

Определением суда от 19.06.2020 требование Банка по кредитным договорам № 120710/0032 от 07.03.2012, № 120710/0033 от 07.03.2012 исключено из реестра в размере 207 942, 67 рублей.

В ходе реализации своих полномочий конкурсный управляющий обратился к залоговому кредитору с запросом о предоставлении сведений о начальной продажной цене предмета залога.

Неполучение сведений от Банка послужило основанием для проведения оценки и обращением в суд с заявлением об утверждении разработанного Положения о торгах.

При разрешении возникших между конкурсным управляющим и залоговым кредитором разногласий относительно ряда условий предложенных сторонами редакций Положения, суд руководствовался следующим.

В силу статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно статье 2 Закона о банкротстве конкурсное производство - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Исходя из положений статей 2, 126, 129, 139, 142 Закон о банкротстве следует признать, что 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 их требований к должнику.

Согласно пункту 2 статьи 129, пункту 5 статьи 130 Закона о банкротстве в ходе конкурсного производства конкурсный управляющий обязан осуществить инвентаризацию и оценку имущества должника.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 указанного Федерального закона.

Исходя из положений пункта 4 статьи 134 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника,

удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 указанного Закона.

В силу пункта 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 Федерального закона, и с учетом положений названной статьи. Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Данная норма направлена на пресечение произвольного определения конкурсным кредитором первоначальной продажной стоимости заложенного имущества, но не препятствует проведению конкурсным кредитором оценки находящегося в его залоге имущества с целью установления первоначальной продажной стоимости.

Согласно абзацу 6 пункта 4 статьи 134 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 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" 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 силу пункта 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", 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.

По смыслу вышеуказанных разъяснений изменение начальной продажной цены залогового имущества относительно результатов оценки, проведенной в порядке статьи 131 Закона о банкротстве, возможно по тем же принципам, по которым суд вправе изменить порядок, сроки и условия продажи имущества: если предложения по стоимости способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам.

Одним из разногласий является цена предмета залога, подлежащего реализации.

Конкурсным управляющим определена цена - 6 816 566 рублей, принятая в соответствии с отчетом об оценке №2-8167/20 от 16.06.2020, подготовленного ООО "РОЛЭКС".

Оценка предмета залога, предложенная кредитором, была определена непосредственным подразделением Банка – отделом по работе с обеспечением исполнения обязательств и составила **9 780 945 рублей**.

Соглашаясь с позицией Банка по данному вопросу, суд принимает во внимание их доводы и учитывает, что принятый конкурсным управляющим отчет ООО "РОЛЭКС" составлен при отсутствии выезда на место объекта оценки и непосредственного его осмотра, что является нарушением Стандарта оценки.

На основании пункта 5 раздела III Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (далее - ФСО N 7), при сборе информации об оцениваемом объекте

недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (пункт 10 раздела V ФСО N 7).

Пунктом 11 раздела IV ФСО N 3 установлено, что в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

Исходя из положений главы VI ФСО N 7, наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей (пункт 14). В качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости может быть принято его фактическое использование, если затраты на снос и новое строительство или реконструкцию улучшений его земельного участка не приведут к существенному повышению стоимости оцениваемого объекта (пункт 16). При определении рыночной стоимости земельного участка или объекта недвижимости в целом для целей внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, а также при определении рыночной арендной платы, в качестве наиболее эффективного принимается фактическое использование оцениваемого объекта (пункт 18).

Установление данного обстоятельства имеет существенное значение и является основанием для принятия судом оценки, определенной Залоговым кредитором.

При этом в абзаце третьем пункта 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 в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога; оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога, которая должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Относительно остальных разногласий по вопросам поручение организации торгов специализированной организации, выборе организатора торгов, суд принимает позиции конкурсного управляющего в силу следующего.

Данные торги имеют значительный объем функций, объясняемый дальностью месторасположения объектов, выезда на место, и совершение действий, прямо предусмотренных пунктом 8 статьи 110 закона "О банкротстве", а именно: опубликование извещения о продаже, сообщения о результатах торгов, принятие заявок. Предложений о цене, заключение договоров о задатке, определении круга участников непосредственное проведение торгов, определение победителей, уведомление всех участников о результатах торгов.

Проводимые в их рамках мероприятия займут достаточное количество времени и потребуют постоянного нахождения на рабочем месте, тогда как у конкурсного управляющего имеются и другие необходимые для исполнения обязанности в рамках 15 процедур банкротства и 5 из которых на стадии организации торгов.

Довод кредитора о том, что давая согласие быть утвержденным конкурсным управляющим, Молчанов В.С., тем самым принял на себя определенные обязательства не свидетельствует о том, что именно его личной обязанностью является организация данных торгов при том, что право на привлечение специалиста прямо закреплено законом "О несостоятельности (банкротстве)".

Кроме того, организатор торгов должен иметь квалифицированную электронную подпись и обладать соответствующими техническими возможностями для оперативной работы с торговой площадкой и участниками торгов, что четко установлено и закреплено в пункте 3.2 Приказа минэкономразвития России от 23.07.2015 №495, тогда как Молчанов В.С. не имеет квалифицированной электронной подписи и не аккредитован на торговой площадке, предложенной Банком, соответственно, преимущества, которые будут достигнуты при привлечении ООО "РЕИОН-ТОРГИ" в качестве организатора лично управляющим не смогут быть достигнуты.

Заслуживающим внимание является и то обстоятельство, что на заседании комитета кредиторов СПК "Сосновый бор" 17.01.2020 было принято решение по вопросу №2 – "согласовать Положение о порядке, сроках и условиях реализации незалогового имущества в редакции конкурсного управляющего Молчанова С.В., в пунктах 2.1. и 2.2. которого организатором торгов также является ООО "РЕГИОНТОРГИ", а оператор электронной площадки ООО "Ру-Трейд".

Таким образом, привлечение данной специализированной организации, аккредитованной на электронной площадке "Ру-Трейд", позволит достигнуть баланса интересов всех участников дела о банкротстве.

Отклоняя довод Банка о включение в Положение условий и порядка проведения торгов в форме публичного предложения, судом учтено, что согласно статье 334 Гражданского кодекса российской Федерации, в силу залога, кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя).

Пунктом 5 статьи 58 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закона об ипотеке) предусмотрено, что, если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой.

Аналогичные положения предусмотрены пунктом 6 статьи 350 ГК РФ.

В пункте 24 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации N 3 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018, также разъяснено, что реализация залогового имущества в рамках Закона о банкротстве имеет свои особенности, отличные от общего правила.

Так, даже если залоговый кредитор не воспользовался правом оставления имущества за собой в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, то реализация предмета залога продолжается - предмет залога подлежит продаже посредством публичного предложения (абзац 3 пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве).

При этом, выручка от продажи заложенного имущества направляется на погашение требований залогового кредитора в порядке, предусмотренном пунктами 1 - 2.1 статьи 138 Закона о банкротстве (пункт 13 постановления Пленума Высшего арбитражного суда

Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя").

Таким образом, при продаже в конкурсном производстве заложенного имущества посредством публичного предложения залоговый кредитор, не воспользовавшийся правом на оставление имущества за собой после несостоявшихся повторных торгов, сохраняет приоритет перед иными кредиторами и залоговые правоотношения не прекращаются (постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 20.06.2013 N 1678/13 по делу N А48-702/09).

Системное толкование приведенных норм позволяет суду сделать вывод о том, что спорные положения не нарушают права и охраняемые законом интересы Банка, как залогового кредитора, а их оставление в Положении о торгах будет способствовать определенной, как финансовой, так и организационной экономии.

Арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, исходя из представленных доказательств; каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (статьи 64 (часть 1), 65 и 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы. Результаты оценки доказательств суд отражает в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений.

руководствуясь статьями 60, 139 Закона "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### О П Р Е Д Е Л И Л:

разрешить разногласия между конкурсным управляющим и конкурсными кредиторами СПК "Сосновый бор", по вопросу об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Утвердить Положение о продаже имущества, являющегося предметом залога у акционерного общества "Россельхозбанк", в редакции предложенной конкурсным управляющим, с учетом уточненных от 24.09.2020, за исключением пунктов 1.5 – 1.6 Положения

Изложить пункт 1.5 Положения в следующей редакции.

Имущество должника, подлежащее продаже в соответствии с настоящим Положением, представляет собой:

1	1	Здание полевого стана, площадью 273,2 кв. м., Литер А, кадастровый номер 61:04:0600007:203:9	198 343,50
	2	Зерноочистительные сооружения, площадь 88,9 кв. м., Литер И, кадастровый номер 61:04:0600007:203:7	400 000,00
	3	Зерноочистительные сооружения, площадь 86,4 кв. м, Литер К, кадастровый номер 61:04:0600007:203:4	400 000,00

	4	Зерносклад, площадь 1242,7 кв. м., Литер Д, кадастровый номер 61:04:0600007:203:10	1 627 937,00
	5	Зерносклад, площадь 936 кв. м., Литер Е, кадастровый номер 61:04:0600007:203:5	1 226 160,00
	6	Здание весовой, площадь 27 кв. м., Литер Г, кадастровый номер 61:04:0600007:203:11	19 602,00
	7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. - под зданиями и сооружениями полевого стана, площадь 111561 кв. м., кадастровый номер 61:04:0600007:203, с расположенным на нем зданием мастерской и зданием столовой, адрес (местоположение): Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, п. Сосны	181 844,50
		<b>ИТОГО ПО ЛОТУ:</b>	<b>4 053 887,00</b>
"2	8	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов - Пекарня, столовая, гостиница, аптека, площадь 1476 кв. м., кадастровый номер 61:04:0150403:143, с расположенным на нем нежилым помещением минипекарни, с нежилыми помещениями, адрес: (местоположение): Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, п. Сосны, ул. Пролетарская, участок 2/1	257 000,00
		<b>Итого по лоту:</b>	<b>257 000,00</b>
3	9	Административное здание, назначение: нежилое, площадь общая 595,50 кв. м., Инв. № 11797, Литер А, этажность 2, подземная этажность 1, кадастровый номер 61:04:0150403:142:87, адрес (местоположение): Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, п. Сосны, ул. Пролетарская, д. 1"б"	432 333,00
	1 0	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - под административное здание, площадь 5350 кв. м., кадастровый номер 61:04:0150403:142, адрес (местоположение): Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, п. Сосны, ул. Пролетарская, участок 1 "б"	1 000 000,00
		<b>Итого по лоту:</b>	<b>1 432 333,00</b>
4	1 1	Здание кормового склада, назначение: нежилое, площадь общая 645,10 кв. м., Инв., № 11399, Литер П, этажность 1, кадастровый номер 61:04:0600007:205:14, адрес (местоположение): Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, с/ц Нижнепоповское, п. Сосны	468 342,50
	12	Здание, склада, назначение: нежилое," площадь общая 419,90 кв. м., Инв. № 11399, Литер Р, этажность 1, кадастровый номер 61.04:0600007:205: 15, адрес, (местоположение): Ростовская обл. Белокалитвинский р-н, с/п Нижнепоповское, п. Сосны;	304 847,50
	13	Земельный; участок, категория, земель,: земли с/х назначения –под зданиями склада и кормового склада, площадь 11680 кв. м., кадастровый номер 61:04:0600007:205, адрес (местоположение): Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, п. Сосны;	19 038,50
	14	Свинарник, назначение: нежилое, площадь общая 837,20 кв. м., Инв. № 11344, Литер А1, этажность 1, кадастровый номер 61:04:0600007:0:19, адрес (местоположение): Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, с/п Нижнепоповское, п. Сосны	1 096 732,00
	15	Свинарник, назначение: нежилое, площадь общая 1559,40 кв. м., Инв. № 11344, Литер А2, этажность 1, кадастровый номер 61:04:0600007:0:18, адрес (местоположение): Ростовская обл.,	2 042 814,00

	Белокалитвинский р-н, с/п Нижнепоповское, п. Сосны	
16	Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения - под зданиями свинарников, площадь 65000 кв. м., кадастровый номер 61:04:0600007:207, адрес (местоположение): Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, п. Сосны	105 950,50
	<b>Итого по лоту:</b>	<b>4 037 725,00</b>
	<b>Итого по всем лотам:</b>	<b>9 780 945,00</b>

1.6. Начальная цена продажи реализуемого имущества определена залоговым кредитором АО "Россельхозбанк".

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения, через арбитражный суд, принявший определение.

Порядок и сроки обжалований определений арбитражного суда определены главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

И.В. Чернышева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 28.10.2020 9:09:38  
Кому выдана Чернышева Ирина Владимировна