



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8 «а»

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника являющегося предметом залога и об утверждении начальной цены продажи имущества

г. Ростов-на-Дону

30 сентября 2015 г.

Дело № А53-11158/14

Резолютивная часть определения объявлена 23 сентября 2015 года.

Полный текст определения изготовлен 30 сентября 2015 года.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Харитоновой А.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Басенко Е.И.,

Рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Богатырева Сергея Геннадьевича об утверждении порядка, срока и условий реализации, установлении начальной цены реализации имущества должника, являющегося предметом залога ОАО «Сбербанк России» Новочеркасское отделение (на правах управления) Ростовское отделение № 5521,

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Винниковой Елены Викторовны (ИНН 610200204780, ОГРНИП 304610231700041; Ростовская область, г. Аксай, ул. Платова, 83/1, кв. 121), при участии в судебном заседании:

- представитель конкурсного управляющего: Сафронова Н.В., доверенность от 02.02.2015 (после перерыва не явился);
- представитель ОАО «Сбербанк России»: Дзеккунов М.С., доверенность от 13.08.2015;
- должник: Винникова Е.В., лично (после перерыва не явился);
- конкурсный управляющий: Богатырев С.Г., лично (участвовал в судебном заседании после перерыва);

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Винниковой Елены Викторовны (далее – должник) конкурсный управляющий Богатырев Сергей Геннадьевич (далее – конкурсный управляющий, заявитель) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением об утверждении порядка, срока и условий реализации имущества должника, а также установлении начальной цены реализации имущества должника, являющегося предметом залога ОАО «Сбербанк России»

Новочеркасское отделение (на правах управления) Ростовское отделение № 5521, в размере 6 018 801 рубль, исходя из рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, согласно отчету № 30/05/15 от 30.05.2015.

В судебном заседании должник заявил о преждевременности утверждения положения по причине оспаривания решения суда, просил приобщить соответствующее заявление.

Лица, участвующие в деле, оставили вопрос о приобщении на усмотрение суда.

Руководствуясь статьями 67 и 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд, приобщает представленные документы к материалам дела.

Представитель конкурсного управляющего озвучил возражения на положение залогового кредитора, поддержал заявление, просил утвердить порядок реализации.

Представитель ОАО «Сбербанк России» огласил отзыв.

Должник поддержал заявленное ходатайство.

Суд, совещаясь на месте, определил: в порядке ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявить перерыв в судебном заседании до 14 часов 00 минут 23.09.2015.

После перерыва судебное заседание продолжено в 14 часов 10 минут 23.09.2015.

Представитель ОАО «Сбербанк России» огласил собственный вариант порядка реализации имущества.

Конкурсный управляющий огласил возражения в отношении порядка, предложенного залоговым кредитором.

Изучив материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 27.11.2014 ИП Винникова Е.В. признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура конкурсного производства. Исполнение обязанностей конкурсного управляющего суд возложил на Новошицкого Сергея Владимировича ((ИНН 616701601370), адрес для направления корреспонденции заинтересованными лицами: 344072, г. Ростов-на-Дону, пр. 40 лет Победы, д. 37 «Г», кв. 13).

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 30.01.2015 конкурсным управляющим должника суд утвердил Богатырева Сергея Геннадьевича.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 24.02.2015 требование открытого акционерного общества «Сбербанк России» в размере 2 253 247 руб. 96 коп., в том числе 463 100 руб. задолженность по кредиту, 452 454 руб. 60 коп. проценты, 13 243 руб. 31 коп. плата за обслуживание кредита, 1 260 450 руб. 05 коп. неустойка, 64 000 руб. расходы по оплате государственной пошлины, как требование обеспеченного залогом имущества должника по договору ипотеки № 454/683/з-1 от 06.04.2010, включены в третью очередь реестр требований кредиторов должника – индивидуального предпринимателя Винниковой Елены Викторовны.

В целях подготовки к проведению торгов по реализации заложенного имущества конкурсный управляющий 09.06.2015 направил банку на согласование проект Положения, однако банком Предложения, представленные конкурсным управляющим, не утверждены. Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с ходатайством об утверждении Положения в редакции,

предложенной конкурсным управляющим; утверждении начальной (минимальной) цены продажи, в размере установленной в соответствии с отчетом об оценке № 30/05/15 от 30.05.2015.

Суд, оценив доводы и возражения лиц, участвующих в деле, пришел к выводу о необходимости утверждая Положения в редакции, предложенной банком, за исключением пунктов 1.3., 1.4., 2.10.9., исходя из следующего.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве имущество должника, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке, которая учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге) недвижимости" начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора самим судом.

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 N 58) указано, что порядок и условия проведения торгов определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона.

В соответствии с абзацем 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 и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога. 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.

Судом установлено, что Положение в редакции Банка более детально определяет условия и сроки реализации имущества индивидуального предпринимателя Винниковой Елены Викторовны, являющегося предметом залога в ОАО "Сбербанк России".

Реализация имущества должника, по смыслу норм ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" о конкурсном производстве, является основным мероприятием в

данной стадии процесса несостоятельности, направленным на получение средств для погашения требований кредиторов должника. Для обеспечения максимального баланса интересов участвующих в деле лиц вопросы определения порядка и условий продажи имущества должника входят в компетенцию собрания кредиторов, которые утверждают такой порядок, а также утверждают изменения в него. Вмешательство суда, контролирующего ход процесса несостоятельности должника, ограничено случаями появления неразрешимых противоречий между собранием кредиторов и управляющим. Признаком таких противоречий является несогласие управляющего или кредиторов с утвержденным порядком, а также отсутствие утвержденного собранием кредиторов порядка реализации имущества в течение двух месяцев, поскольку чрезмерное затягивание процедуры несостоятельности очевидно нарушает законные интересы всех кредиторов. По смыслу пунктов 1 и 2 статьи 139 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" арбитражный суд может вмешаться в процесс определения порядка реализации имущества должника не только в случае отсутствия утверждения такого порядка в течение двух месяцев, но и в случае наличия неразрешимых противоречий при рассмотрении вопроса об изменении такого порядка.

Рассмотрение вопроса об утверждении порядка реализации залогового имущества и разногласий относительно такого порядка проводится на основании этих же правовых норм.

Судом установлено, что фактически разногласия между залоговым кредитором и конкурсным управляющим возникли по поводу организатора торгов и электронной торговой площадки; установление цены отсечения; условий об оставлении предмета залога за собой на любом этапе снижения цены в публичном предложении; о правилах определения победителя, при продаже имущества посредством публичного предложения.

Залоговый кредитор предлагает привлечь в качестве организатора торгов ООО «Межрегионконсалт», расположенное по адресу: г. Орел, ул. 3-я Курская, 15, а в качестве оператора электронной торговой площадки привлечь ООО «Межрегиональная Электронная торговая система» расположенное по этому же адресу: г. Орел, ул. 3-я Курская, 15.

Конкурсный управляющий считает целесообразным поручить проведение торгов конкурсному управляющему без привлечения специализированной организации с использованием ЭТП «Ютендер».

Оценив возражения лиц, участвующих в деле суд считает необходимым определить организатором торгов конкурсного управляющего должника, а в качестве оператора электронной площадки, в соответствии с п. 7 ст. 110 Закона о банкротстве, определить специализированную организацию – ЭТП «Ютендер» в силу следующего.

В соответствии с пунктом 5 статья 18.1 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая им для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет средств, вырученных от продажи предмета залога. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, арбитражного управляющего.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 N 91 "О порядке погашения расходов по делу о банкротстве", при привлечении иных лиц арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества, в том числе привлекать их лишь

тогда, когда это является обоснованным, и предусматривать оплату их услуг по обоснованной цене. При рассмотрении вопроса об обоснованности привлечения привлеченного лица следует, исходя из пункта 5 статьи 20.7 Закона о банкротстве, учитывать в том числе, направлено ли такое привлечение на достижение целей процедур банкротства и выполнение возложенных на арбитражного управляющего обязанностей, предусмотренных Законом, насколько велик объем работы, подлежащей выполнению арбитражным управляющим (с учетом количества принадлежащего должнику имущества и места его нахождения), возможно ли выполнение арбитражным управляющим самостоятельно тех функций, для которых привлекается привлеченное лицо, необходимы ли для выполнения таких функций специальные познания, имеющиеся у привлеченного лица, или достаточно познаний, имеющихся у управляющего, обладает ли привлеченное лицо необходимой квалификацией.

Привлекая в качестве организатора торгов специализированную организацию, арбитражный управляющий обязан в числе прочего учитывать возможность оплаты ее услуг за счет имущества должника.

Таким образом, исходя из системного толкования статьи 18.1 и статьи 20.7 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", полномочия по выбору специализированной организации, которая выступит организатором торгов, принадлежит конкурсному управляющему, так как в данном случае в обязанности конкурсного управляющего входит осуществление процедур в ходе банкротства и привлечение специалистов он осуществляет в случае необходимости при невозможности самостоятельно выполнить функции организатора торгов.

Между тем, согласно Положению, в редакции залогового кредитра, в качестве организатора торгов определено торгов ООО «Межрегионконсалт» с оплатой ее услуг за счет имущества должника. Вознаграждение организатора торгов составляет не более 2 % от суммы реализации заложенного имущества. Согласно письма ООО «Межрегионконсалт» № 57 от 12.08.2015 стоимость услуг по организации и проведению открытых торгов в электронной форме составит 1,5 % от цены реализации имущества на торгах, но не менее 20 000 руб. в случае, если торги признаны несостоявшимися. Установленная в Положении залогового кредитора стоимость услуг организатора торгов повлечет необоснованное увеличение текущих расходов, нарушит права кредиторов на удовлетворение их требований в полном размере.

Залоговый кредитор не обосновал обстоятельства, по которым конкурсный управляющий не имеет возможности самостоятельно в порядке, установленным пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве, выступить организатором торгов, учитывая имеющийся у него опыт в этой области.

Учитывая, что залоговый кредитор не обосновал необходимость привлечения в качестве организатора торгов специализированной организации, исходя из цели банкротства - максимального удовлетворения требований кредиторов, суд пришел к выводу, что интересам кредиторов отвечает возложение обязанностей организатора торгов непосредственно на конкурсного управляющего.

В качестве оператора электронной торговой площадки залоговый кредитор просит привлечь ООО «Межрегиональная Электронная торговая система». Конкурсный управляющий просит привлечь в качестве электронной торговой площадки «Ютендер».

Рассмотрев указанные разногласия, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что пункт 1.4. положения о порядке и сроках реализации предмета залога должно осуществляться в редакции, предложенной конкурсным управляющим: «В

качестве оператора электронной площадки, в соответствии с п. 7 ст. 110 Закона о банкротстве, выступает привлекаемая для этих целей специализированная организация – ЭТП «Ютендер» по следующим основаниям.

В целях минимизации расходов на процедуру банкротства и защиты интересов кредиторов должника суд при разрешении настоящих разногласий определил, что организатором торгов выступает конкурсный управляющий должника.

Конкурсным управляющим предложено проведение торгов по реализации имущества должника на торговой площадке «Ютендер», на которой арбитражный управляющий зарегистрирован в качестве организатора торгов.

Для проведения торгов на электронной площадке ООО «Межрегиональная Электронная торговая система» управляющему необходимо будет изготовить электронную цифровую подпись (6 800 руб.).

Поскольку у управляющего имеется доступ к электронной площадке «Ютендер», дополнительных расходов для проведения торгов не требуется.

При таких обстоятельствах, проведение торгов на электронной площадке залогового кредитора приведет к увеличению текущих расходов, с учетом наличия иного имущества, реализация которого должна осуществляться конкурсным управляющим, целесообразность в проведении торгов на разных электронных площадках в отношении одного должника, отсутствует.

Залоговый кредитор не доказал вероятность негативного влияния привлечения «Ютендер» в качестве электронной торговой площадки, а также на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества при привлечении иных лиц залоговым кредитором не представлены.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к выводу, о том что в целях реализации имущества принадлежащего индивидуальному предпринимателю Винниковой Е.В., находящегося в залоге в ОАО «Сбербанк России» необходимо определить оператором электронной площадки - ЭТП «Ютендер».

В соответствии с п. 2.14.3. Положения в редакции залогового кредитора последовательность снижения стартовой цены продажи имущества ИП Винниковой Е.В. посредством публичного предложения устанавливается в размере 5 % от начальной минимальной цены каждые 4 (четыре) календарных дня, но не более чем 6 (шесть) раз подряд.

Конкурсный управляющий считает незаконным установление залоговым кредитором в п. 2.14.3 представленного им Порядка фактически минимальной цены продажи в публичном предложении от начальной цены продажи на торгах посредством публичного предложения, т.к. Закон о банкротстве не устанавливает какое количество раз снижается начальная цена продажи, а определяет только что при продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Оценив доводы лиц, участвующих в деле суд исходит из следующего.

Законом о банкротстве установлен порядок реализации имущества должника (первые торги, повторные торги, продажа посредством публичного предложения) и не предусмотрена дальнейшая реализация имущества в случае невозможности его реализации посредством публичного предложения. Дважды несостоявшиеся торги являются достаточным доказательством затруднительности реализации имущества.

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

Абзацем третьим пункта 4.1 названной статьи предусмотрено, что если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, заложенное имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

В этом случае, как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в абзаце третьем пункта 13 постановления от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - постановление N 58), выручка от реализации заложенного имущества посредством публичного предложения направляется на погашение требований залогового кредитора в порядке, предусмотренном пунктами 1 - 2.1 статьи 138 Закона о банкротстве. Это означает, что по меньшей мере 70 либо 80 процентов средств, полученных в конкурсную массу от реализации предмета залога, гарантированно направляется на погашение требований залогового кредитора (в пределах непогашенных сумм кредита (займа) и процентов за пользование заемными средствами).

Таким образом, и при продаже в конкурсном производстве заложенного имущества посредством публичного предложения залоговый кредитор сохраняет приоритет перед иными кредиторами (данная правовая позиция подтверждается правоприменительными выводами, изложенными в Постановлении Президиума ВАС РФ от 20.06.13 N 1678/13 по делу N A48-702/2009).

Учитывая изложенное и принимая во внимание то, что продажа посредством публичного предложения является формой торгов, у залогового кредитора имеется право определять порядок и условия проведения торгов, в том числе и путем продажи посредством публичного предложения (определение ВАС РФ от 27.02.2013 N ВАС-13374/11).

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что установление Банком в Положение последовательности снижения стартовой цены продажи имущества посредством публичного предложения устанавливается в размере 5% от начальной минимальной цены каждые 4 календарных дней, но не более чем 6 раз подряд является правомерным, так как у Банка, как залогового кредитора существует преимущественное право.

При продаже заложенного имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду с иными сведениями указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена (пункт 4 статьи 139 Закона о банкротстве).

По смыслу пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве шаг снижения начальной цены на стадии публичного предложения и периодичность ее снижения как составляющие порядка и условий реализации заложенного имущества определяются конкурсным кредитором, требований которого обеспечены залогом.

Таким образом, поскольку залоговому кредитору предоставлено право определять порядок и условия проведения торгов, то последний вправе определять и цену отсечения, как составляющую порядка и условий реализации заложенного имущества.

Фактически возможность установления цены отсечения подтверждается Постановлением Президиума ВАС РФ от 20.06.13 N 1678/13 по делу N А48-702/2009, постановлением ФАС СКО от 25.07.2014 по делу N А32-14313/2013.

Действительно Закон о банкротстве при реализации имущества должника путем публичного предложения не предусматривает такого понятия, как цена отсечения, не содержит ограничений относительно установления минимальной цены (цены отсечения), равно как и ее минимального предела.

При этом, в Законе о банкротстве не установлено и запрета на установление минимальной цены продажи (цены отсечения) имущества должника.

Несмотря на отсутствие закрепленного Законом о банкротстве такого понятия, как цена отсечения, при определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь ввиду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

При этом, действующее законодательство не исключает возможность дальнейшей реализации заложенного имущества, в случае если первые и повторные торги признаны несостоявшимися, а реализация имущества посредством публичного предложения не была осуществлена, в частности, в связи с установлением высокой цены отсечения.

Аналогичная правовая позиция изложена в определении ВАС РФ от 29.04.2013 г. N ВАС-14122/12, определении ВАС РФ от 26.09.2013 г. N ВАС-5834/10.

В случае если залоговое имущество не реализовано в порядке, установленном Положением (предусматривающем цену отсечения, при достижении которой торги посредством публичного предложения прерываются), залоговый кредитор вправе от цены отсечения определить порядок и условия проведения дальнейших торгов путем публичного предложения (в силу абзаца третьего п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве).

Банк, определяя шаг снижения цены предмета залога и срок поэтапного снижения цены руководствовался принципом постепенного снижения цены, тем самым увеличивая (до разумных пределов) период, в который имущество может быть приобретено по наиболее выгодной для должника цене, поскольку, залоговый кредитор наиболее заинтересован в реализации заложенного имущества по наиболее высокой цене для целей удовлетворения своих требований к должнику.

При этом цена отсечения, предложенная Банком применяется лишь в случае отсутствия желающих приобрести имущество по иной цене, т.е. только после того, как будет установлена невозможность реализации имущества по иной цене.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что запрет залоговому кредитору определять цену отсечения является неправомерным.

При этом конкурсный управляющий и иные лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе заявить возражения по предложениям залогового кредитора и передать на разрешение суда соответствующие разногласия (пункт 9 постановления N 58).

В соответствии с п. 2.14.6. Положения, в редакции залогового кредитора: конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества, путем

направления конкурсному управляющему Заявления об оставлении предмета залога за собой.

Конкурсный управляющий считает, что п. 2.14.6. Порядка в редакции залогового кредитора о возможности оставления предмета залога за собой на любом этапе снижения цены в публичном предложении противоречит Закону, т.к. такой порядок и возможность (п. 4.2. ст. 138) предоставлена законодателем только при продаже в процедурах конкурсного производства, открытых после 29.01.2015г.

Оценивая указанные разногласия залогового кредитора и конкурсного управляющего, суд исходит из следующего.

В пункте 2.14.6. Порядка Банк закрепил право залогодержателя оставить имущество за собой на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

В то же время положения пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве до 29.01.2015 не содержали условий о возможности оставления предмета залога за кредитором в рамках продажи имущества посредством публичного предложения.

Однако на момент утверждения порядка реализации заложенного имущества, находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России» вступил в силу Федеральный закон от 29.12.2014 N 482-ФЗ, дополнивший ст. 138 Закона о банкротстве пунктом 4.2, согласно которого конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Согласно части 7 статьи 4 названного Федерального закона дела, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, до момента завершения процедуры, применяемой в деле о банкротстве (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства или мирового соглашения) и введенной до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

Вместе с тем, исходя из тенденции развития законодательства о банкротстве в части прав залоговых кредиторов, совершенствования порядка реализации заложенного имущества должников, а также, исходя из принципа соблюдения баланса интересов должника, его кредиторов и общества, залоговый кредитор в деле о банкротстве, возбужденном до вступления в силу Федерального закона от 29.12.2014 г. N 482, в ходе процедуры, применяемой в деле о несостоятельности и введенной до дня вступления в силу Федерального закона от 29.12.2014 N 482, вправе предложить суду рассмотреть возможность реализации прав залоговых кредиторов на оставление предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения (п. 4.2 ст. 138 Закона о банкротстве в новой редакции), которыми пользуются залоговые кредиторы в делах о банкротстве, возбужденных после вступления в силу Федерального закона от 29.12.2014 N 482, либо в процедурах, применяемых в делах о банкротстве и введенных после вступления в силу указанного Федерального закона.

В таком случае залоговый кредитор должен привести обоснование целесообразности (экономической выгоды при использовании временных и иных ресурсов как наилучшего способа достижения баланса интересов должника,

кредиторов и общества) предоставления ему права на оставление предмета залога за собой на этапе проведения торгов посредством публичного предложения и предложить такую редакцию соответствующих положений порядка продажи заложенного имущества должника, при которой не возникло бы двойного толкования порядка реализации, не создавалась угроза приостановления торгов в виду необходимости решения вопросов о дальнейших действиях залогового кредитора либо конкурсного управляющего.

Суд первой инстанции, проверив установленный пункта 2.14.6.. порядок закрепления и реализации права залогового кредитора оставить за собой нереализованное на этапе публичного предложения заложенное имущество должника, признает в достаточной степени определенным, не противоречащим интересам конкурсных кредиторов Должника, не нарушающим права конкурсного управляющего, не оказывающим негативного влияния на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества Должника, в том числе, на доступ заинтересованных лиц к торгам, не влекущим необоснованное затягивание сроков реализации имущества должника, процедуры конкурсного производства и увеличение расходов в деле о банкротстве, несмотря на отсутствие прямого закрепления данного права в Законе о банкротстве (редакции, действовавшей до внесения изменений Законом N 482 - ФЗ), как не нарушающем интересы должника и кредиторов.

С учетом изложенного п. 2.14.6. надлежит принять в редакции залогового кредитора, а именно:

«Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества, путем направления конкурсному управляющему Заявления об оставлении предмета залога за собой.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению».

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2015 по делу №А32-11077/2012.

Пункт 2.10.9. Положения залоговый кредитор просит изложить в следующей редакции: «При продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении открытых торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества (предприятия) должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

При отсутствии в установленный в сообщении и проведении открытых торгов срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене

имущества (предприятия) должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества (предприятия) должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения. Победителем открытых торгов по продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения признается участник открытых торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую цену продажи имущества (предприятия) должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества (предприятия) должника, установленной для определенного периода проведения открытых торгов.

Со дня определения победителя открытых торгов по продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается».

Оценивая указанное условие Положения, суд соглашается с доводами управляющего о том, что не соответствует Закону п. 2.10.9 Порядка в редакции залогового кредитора о правилах определения победителя при продаже имущества посредством публичного предложения, т.к. с 22.06.15г. в соответствии с п. 4 ст. 139 Закона (в редакции Федерального закон от 22.12.2014 N 432-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации") "право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.";

"В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.";

"В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения."

Данное положение вступает в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, т.е. с 22.06.2015г.

Таким образом, п. 2.10.9. Положения надлежит изложить в следующей редакции «При продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении открытых торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются

величина снижения начальной цены продажи имущества (предприятия) должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной цены продажи имущества должника соответствующей определенному периоду публичных торгов, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается».

Согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

В силу 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» 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 отчета № 30/05/15 от 30.05.2015, рыночная стоимость имущества индивидуального предпринимателя Винниковой Елены Викторовны, являющегося предметом залога ОАО «Сбербанк России» составляет 6 018 801 руб., том числе:

	Начальная (минимальная) цена, руб.
--	--

Жилой дом, назначение объекта – жилое, общая площадь – 193,4 кв.м. Ростовская обл., Аксайский р-он, ст-ца Ольгинская, ул. Кузнецкая, №6	3 850 936,00
Земельный участок, назначение объекта - земли населенных пунктов - при домовладении, общая площадь – 2300 кв. м Ростовская обл., Аксайский р-он, ст-ца Ольгинская, ул. Кузнецкая, №6	2 167 865,00

В силу пункта 4 статьи 138 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ 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. 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 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 Федерального закона от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)" N 127-ФЗ.

В соответствии с пунктом 9 постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 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 № 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 ФЗ "О несостоятельности (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.

На основании изложенного, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, суд приходит к выводу об установлении начальной продажной цены имущества, находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России» размере согласно отчета об оценки № 30/05/15 от 30.05.2015.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 130, 138, 139 Федерального 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 кредитором и конкурсным управляющим.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника – индивидуального предпринимателя Винниковой Елены Викторовны обремененного залогом ОАО «Сбербанк России», в редакции, предложенной ОАО «Сбербанк России» за исключением пунктов 1.3., 1.4., 2.10.9.

Изложить пункты 1.3., 1.4., 2.10.9. в следующей редакции:

«Пункт 1.1. Организатором торгов выступает конкурсный управляющий.

Пункт 1.4. В качестве оператора электронной площадки, в соответствии с п. 7 ст. 110 Закона о банкротстве, выступает привлекаемая для этих целей специализированная организация – ЭТП «Ютендер».

Пункт 2.10.9. При продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении открытых торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества (предприятия) должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной цены продажи имущества должника соответствующей определенному периоду публичных торгов, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для

определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается».

Установить начальную продажную цену реализации имущества индивидуального предпринимателя Винниковой Елены Викторовны, являющегося предметом залога ОАО «Сбербанк России» в размере 6 018 801 руб., исходя из рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, согласно отчету № 30/05/15 от 30.05.2015, том числе:

	Начальная (минимальная) цена, руб.
Жилой дом, назначение объекта – жилое, общая площадь – 193,4 кв.м. Ростовская обл., Аксайский р-он, ст-ца Ольгинская, ул. Кузнецкая, №6	3 850 936,00
Земельный участок, назначение объекта - земли населенных пунктов - при домовладении, общая площадь – 2300 кв. м Ростовская обл., Аксайский р-он, ст-ца Ольгинская, ул. Кузнецкая, №6	2 167 865,00

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки предусмотренные статьями 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом особенностей предусмотренных статьей 61 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ.

Судья

А.С. Харитонов