



Арбитражный суд Калининградской области  
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236040

E-mail: [info@kaliningrad.arbitr.ru](mailto:info@kaliningrad.arbitr.ru)

<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Калининград

Дело № А21-142-47/2016

«29» июля 2024 года

Резолютивная часть определения оглашена 22 июля 2024г.

Полный текст определения изготовлен 29 июля 2024г.

Арбитражный суд Калининградской области в составе:

Судьи Емельяновой Н.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Богачёвой В.О.

рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего ОАО «Балтийский комбинат» Волкова А.С. об утверждении изменений в Положения о порядке продажи имущества должника

при участии: от конкурсного управляющего Волкова А.С. - Никитина В.С. путем онлайн-заседания

установил: Конкурсный управляющий ОАО «Балтийский комбинат» Волков Александр Сергеевич (далее- конкурсный управляющий Волков А.С.) обратился 19 апреля 2024г. в Арбитражный суд Калининградской области в рамках дела о банкротстве ОАО «Балтийский комбинат» (далее- должник) с ходатайством, в котором просил: утвердить изменения к Положению о порядке,сроках и об условиях продажи имущества должника ОАО «Балтийский комбинат» (далее-Положение) в редакции конкурсного управляющего.

В судебном заседании 17 июля 2024г. объявлен перерыв до 22 июля 2024г.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего Волкова А.С. поддержала ходатайство. Пояснила, что на кадастровый учет поставлены здания и строения, которые должны быть реализованы вместе с земельным участком. В противном случае сделки могут быть признаны недействительными. Необходимо реализовать имущество единым лотом, как

имеющие признаки производственного комплекса.

В судебном заседании 10.07.2024г. представитель кредиторов ООО «Балтрыбинвест» и ЗАО «Вестрыбфлот» оставил ходатайство на усмотрение суда, указав на незаконность пункта 16.4 Положения, считает, что он должен быть исключен из Положения.

Ранее в судебном заседании представитель уполномоченного органа, поддержал позицию, изложенную в отзыве. Ссылаются на кадастровую стоимость имущества в размере 216 850 835.05 руб., тогда как в Положении стоимость имущества составляет в 2.17 раз меньше чем кадастровая. Считают, что основания для внесения изменения в Положение отсутствуют. Конкурсному управляющему надлежало по результатам сделки по отчуждению пяти земельных участков отдельно провести оценку и представить собранию кредиторов.

Заслушав присутствующих, исследовав доказательства по делу и дав им оценку, суд пришел к следующему.

В силу пункта 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 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 Законом о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Калининградской области 01 ноября 2016г. ОАО «Балтийский комбинат» (далее- ОАО «БАЛКО») признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Чекутов В.А., о чем произведена публикация 26.11.2016г.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 24 мая 2019г. Чекутов Владимир Анатольевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ОАО «Балтийский комбинат» по ходатайству саморегулируемой организации.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 29 августа 2019г. конкурсным управляющим утвержден Надбитов Арслан Сергеевич.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 07.04.2021г. конкурсным управляющим утвержден Волков Александр Сергеевич.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 19.04.2019г. по делу №А21-142/2016-24 утверждено Положение о порядке,

сроках и условиях продажи имущества открытого акционерного общества «Балтийский комбинат» (ОАО «БАЛКО»).

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 ноября 2019г. определение Арбитражного суда Калининградской области от 19 апреля 2019г. оставлено без изменений.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 февраля 2020г. определение Арбитражного суда Калининградской области от 19.04.2019г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06 ноября 2019г. оставлены без изменения.

Объявление о проведении торгов в отношении указанного имущества было опубликовано на сайте ЕФРСБ 23.10.2020. Сообщение о результатах торгов опубликовано 07.12.2020, согласно которому имущество по лотам 1-15, 17, 22-24 не было реализовано в связи с отсутствием заявок на участие. Таким образом, на 10.02.2021 были назначены повторные торги (сообщение №5966908 от 27.12.2020) по оставшимся лотам. Однако повторные торги также признаны несостоявшимися в связи с недостаточностью заявок на участие (сообщение №6196278 от 16.02.2021).

Общий порядок утверждения порядка продажи имущества должника установлен в статье 139 Закона о банкротстве.

Положения пункта 1.1. статьи 139 закона о банкротстве предусматривают обязанность конкурсного управляющего представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложение о продаже имущества должника. В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов данного предложения оно не будет утверждено собранием кредиторов или комитетом кредиторов, то конкурсный управляющий имеет право обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи этого имущества.

Таким образом, в силу указанной **нормы** законодатель допускает две процедуры утверждения предложения о продаже имущества должника - без вмешательства суда собранием кредиторов либо комитетом кредиторов и судом.

Как следует из **пункта 2 статьи 139** Закона о банкротстве, в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения

соответствующие предложения относительно таких изменений.

При этом положения [статьи 139](#) Закона о банкротстве не содержат никаких специальных правил или изъятий в отношении возможности внесения изменений в утвержденный порядок продажи имущества должника в зависимости от того, кем он был утвержден - собранием кредиторов (комитетом кредиторов) или судом.

Законом установлены только основания внесения изменений утвержденный порядок продажи имущества должника - это возникновение в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника.

То есть, возможность внесения изменений в ранее утвержденное судом предложение о порядке продажи имущества должника законом также допускается, поскольку на момент утверждения такого предложения конкурсный управляющий не может предусмотреть все обстоятельства, могущие возникнуть в ходе реализации имущества должника.

Конкурсный управляющий вправе подать заявление о внесении изменений в Предложения, ранее утвержденные арбитражным судом, представив суду соответствующее обоснование необходимости внесения таких изменений.

Судом установлено следующее.

Конкурсным управляющим Волковым А.С. проведены собрания кредиторов 1.02.2024г. и 11.04.2024г. с повесткой о внесении изменений в Положение о порядке продажи имущества, утвержденного определением от 19.04.2019г., кредиторы изменения в Положение не утвердили.

При этом ранее судом рассматривались разногласия по порядку продажи имущества, постановлением апелляционной инстанции от 6.11.2019г. определение суда об утверждении Положения было оставлено без изменения. Судом было утверждено Положение о порядке, имущество было разбито на лоты, доводы кредиторов о наличии на земельных участках зданий и строений отклонены в отсутствии надлежащих доказательств этому.

Судом установлено, что конкурсный управляющий Волков А.С. выявленные объекты недвижимости на территории земельных участков кадастрировал, зарегистрировал право собственности на них, что подтверждается выписками из ЕГРП, приложенными к отчету об оценке имущества должника. Также в инвентаризации указаны номера записей о государственной регистрации права по каждому объекту недвижимости, согласно которым право возникло уже после утверждения судом первоначального положения.

Конкурсным управляющим проведена оценка имущества,

поставленного на учет, имущество располагается на земельных участках, ранее включенных в Положение.

В силу пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящегося на земельном участке и принадлежащие одному лицу, проводится вместе с земельным участками. Передача земельных участков без находящихся на них объектов должника нарушает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Таким образом, отдельная оценка и отдельная реализации зданий и строений от земельных участков приведет к нарушению действующего законодательства.

Конкурсный управляющий также ссылается на необходимость внесения изменений в Положение ввиду следующего. В случае реализации имущества отдельными лотами уменьшается ликвидность и снижается спрос у покупателей. Земельные участки, здания, сооружения, трансформаторные подстанции и прочее сопутствующее имущество, указанное в пункте 2 настоящих изменений, вместе образуют единый имущественный комплекс предназначенный для предпринимательской деятельности в качестве рыбоконсервного комбината. Земельные участки находятся в одном кадастровом квартале, являются смежными по отношению друг к другу, на местности не имеют четко выраженных границ и вместе образуют единую площадку для эксплуатации производственной базы. Наименование зданий, находящихся на земельных участках, указывают на их принадлежность к единому рыбоперерабатывающему производству. Так, например, живорыбный цех, шпротный цех, обеспечивающие хранение замороженной рыбы- здание холодильника и склад охлаждения. Кроме того имеются административные здания, здания бытового назначения, склады, гаражи, мастерские и иное. Здания и территория производственной базы обеспечена электроснабжением за счет трансформаторных подстанций, высоковольтных линий, кабелей высокого напряжения, трансформаторов, электросчетчиков и иного сопутствующего оборудования.

С учетом всех установленных обстоятельств, суд считает заявление о внесении изменений в Положение подлежащим удовлетворению. Следует утвердить положение в редакции, предложенной конкурсным управляющим, за исключением пункта 16.4 (раздел 16), как противоречащего положениям Закона о банкротстве, который подлежит исключению из Положения.

Имущество подлежит продаже единым лотом, начальная цена подлежит утверждению в размере 142 130 031.09 руб. Доводы уполномоченного органа о кадастровой стоимости, превышающей рыночную судом не могут

быть приняты во внимание с учетом проведенной оценки имущества, не оспоренной лицами, участвующим в деле. При этом кадастровая стоимость не всегда соответствует рыночной. Оснований для проведения оценки всего имущества, не имеется.

Руководствуясь статьями 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить изменения в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества открытого акционерного общества «Балтийский комбинат» в редакции, предложенной конкурсным управляющим Волковым А.С., определив:

- имущество, поименованное в п. 2.1 Положения ( порядковые номера 1-129) подлежит продаже единым лотом;

- изложить пункт 1.4.1 Положения в следующей редакции: «1.4.1. Организатор торгов – конкурсный управляющий ОАО «БАЛКО» Волков Александр Сергеевич, действующий на основании решения Арбитражного суда Калининградской области от 01.11.2016 по делу №А21-142/2016 и определения Арбитражного суда Калининградской области от 07.04.2021 по делу №А21-142/2016»;

- изложить пункт 1.4.7 Положения в следующей редакции: «1.4.7. Электронная торговая площадка - сайт в сети «Интернет» <https://tenderstandart.ru> электронной торговой площадки ТендерСтандарт, аккредитованной в Ассоциация «КМ СРО АУ «Единство», на которой проводятся торги в электронной форме в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» для проведения электронных торгов при продаже имущества в рамках процедур банкротства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ и Приказом № 495 от 23.07.2015 Министерства экономического развития Российской Федерации;

- изложить пункт 1.4.8 Положения в следующей редакции: «1.4.8. Оператор электронной площадки – общества с ограниченной ответственностью «ТендерСтандарт», Адрес: 121069, г. Москва, ул. Поварская, д.10, стр.1, пом.22/1, телефон 8 800 300 80 66» ;

- Дополнить Раздел 1 Положения пунктом 1.5. в следующей редакции: «1.5. Исключить из состава имущества реализуемого в электронной форме на электронной торговой площадке, имущество имеющее признаки движимого, являющегося самостоятельным предметом, не являющегося частью здания, сооружения и не входящее в имущественный комплекс, балансовой стоимостью менее 100 000,00 руб.:

№ п/п Наименование, назначение и краткая характеристика  
,Номер,Кол-во (шт.), Начальная стоимость (руб.):

1. Автомобиль Волга ГАЗ-3110 Инв.№ 059, 1шт., 14 000,00руб.;
2. Автомобиль Камаз-606 Инв.№ 060, 1шт., 53 000,00 руб.;
3. Электропогрузчик Е-15 Линде в комплекте с зарядным устройством Инв.№ 063, 1шт.. 18 497,50 руб.;
4. Электропогрузчик Е-14 Линде в комплекте с зарядным устройством Инв.№ 064, 1шт, 38 850,71 руб.;
5. Электропогрузчик ЭП-103, Устройство зарядное УЗА 200-60 Инв.№ 065, 121, 1шт., 8 576,00 руб.;
6. Машина обвязочная Титан Инв.№ 120, 1шт., 11 885,90 руб.

Приступить к реализации указанного имущества в соответствии с Положением о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества ОАО «БАЛКО» балансовой стоимостью менее 100 000,00 руб.».

- исключить из Положения п. 16.4 (раздел 16);

-установить начальную цену имущества в размере 142 130 031.09 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано не позднее месяца со дня принятия в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.В.Емельянова

(подпись, фамилия)

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 27.05.2024 7:03:54

Кому выдана Емельянова Наталья Владимировна