



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ставрополь.

Дело № А63 – 13652/2016

21 мая 2018 года.

Резолютивная часть определения объявлена 14 мая 2018 года.

Определение изготовлено в полном объеме 21 мая 2018 года.

Арбитражный суд Ставропольского края в составе судьи Якунь В.Д., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Колесниковой А.В., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела № А63-13652/2016 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Колос» г. Ставрополь (ИНН 6126012654, ОГРН 1096185000086), (далее - ООО «Колос») ходатайство конкурсного управляющего о разрешении разногласий и утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего,

при участии в судебном заседании представителя уполномоченного органа – Еганяна Х.К. по доверенности от 28.08.2017,

УСТАНОВИЛ:

решением от 26.06.2017 ООО «Колос» признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утверждена Приходько Ирина Викторовна.

Сведения о признании должника несостоятельным (банкротом) опубликованы конкурсным управляющим в порядке, установленном статьей 28 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в периодическом издании газете «Коммерсантъ» № 112 от 26.06.2017.

В Арбитражный суд Ставропольского края поступило ходатайство конкурсного управляющего о разрешении разногласий и утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего. В котором, просит суд утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества должника в редакции конкурсного управляющего.

Заявление мотивированно тем, что на собрании кредиторов 12.01.2018 положение утверждено в редакции уполномоченного органа. Указано, что по первому вопросу уполномоченным органом принято решение не утверждать положение о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества должника в редакции конкурсного

управляющего, а утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества должника в редакции уполномоченного органа.

Положением в редакции уполномоченного органа предусмотрено:

п. 3.6 положения и п. 4.7 положения - публикует информационное сообщение о продаже имущества в официальном издании (газете Коммерсантъ), в печатном органе, по месту нахождения должника и ЕФРСБ;

п. 10.4 положения - величина дальнейшего снижения начальной цены продажи устанавливается в размере 5 процентов начальной цены продажи, установленной для первого периода проведения торгов согласно Приложению № 2 к положению;

п. 10.5 положения - срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи имущества составляет 10 календарных дней;

п. 10.6 положения - минимальная цена продажи имущества должника (цена отсечения) не менее 80 процентов от цены имущества на повторных торгах;

п. 10.6 положения - победителем торгов по продаже имущества/лота посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества/лота, которая не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов;

п. 10.8 положения - в случае, если в результате проведения торгов по продаже имущества его цена снизилась на 20 процентов от начальной цены продажи имущества/лота на первых торгах, конкурсный управляющий обязан приостановить продажу имущества/лота и сообщить о падении цены собранию кредиторов для совместного принятия решения о дальнейшей судьбе имущества. Принятое совместное решение оформляется в письменном виде.

Конкурсный управляющий указывает, что торги с предложенными уполномоченным органом порога отсечения от начальной цены, шага снижения, приведет к затягиванию процедуры конкурсного производства, поскольку за 40 дней цена снизится только на 20%. Также предложенные уполномоченным органом условия продажи имущества должника приведет к увеличению дополнительных расходов на проведение процедуры банкротства должника.

Положение конкурсного управляющего, напротив, направлено на реализацию имущества по наиболее высокой цене и обеспечения привлечения к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей в короткие сроки. Дополнительных расходов при реализации имущества в соответствии с положением в редакции конкурсного управляющего не возникает.

Отсутствие публикации объявления о проведении продажи имущества в печатном органе, по месту нахождения должника, что само по себе не несет дополнительных текущих затрат на проведения торгов, одна публикация в местной газете составляет порядка 8 000 руб. На одни торги приходится две публикации - проведения торгов и результаты торгов.

Величина снижения начальной цены на публичных торгах в размере 10%, и срок снижения - 3 календарных дня, приводит к сокращению срока торгов. При этом 3 дня - достаточный разумный срок для принятия решения о покупке, либо отказе от покупки по соответствующей цене.

Минимальная цена продажи (цена отсечения) при этом составляет 10% от начальной - вероятность необходимости проведения повторных публичных торгов при такой цене отсечения низкая.

Указывает, что становление минимальной цены продажи имущества должника способствует увеличению текущих расходов конкурсного производства, затягиванию процедуры конкурсного производства в связи с необходимостью постоянного согласования с собранием кредиторов нового порядка реализации имущества должника, также приводит к нестабильности хозяйственного оборота, связанного с длительным ожиданием потенциальных покупателей снижения стоимости имущества,

В судебное заседание от конкурсного управляющего поступило ходатайство о проведении судебного заседания в её отсутствие. Суд данное ходатайство рассмотрел, удовлетворил.

Также конкурсный управляющий указал, что в соответствии с п. 2.2 Положения «Первые торги по продаже имущества Должника должны быть проведены не позднее 3 месяцев со дня утверждения настоящего Положения». В соответствии с п. 4.3. Положения «Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее двадцать пять рабочих дней с момента, указанного в информационном сообщении». В соответствии с п. 4.5. Положения «Дата окончания приема заявок устанавливается не менее, чем за 5 дней до даты проведения торгов». В соответствии с п. 8.5. Положения «Прием заявок начинается на 1 рабочий день со дня опубликования информационного сообщения».

Какие еще сроки приема заявок уполномоченный орган планирует указать в положении о реализации конкурсному управляющему не известно. Вся информация, которая необходима - в положении о реализации, разработанном конкурсным управляющим имеется.

Просит разрешить разногласия и утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества в редакции конкурсного управляющего.

В судебном заседании представитель уполномоченного органа представил скорректированное положение с устраненными опечатками. Указал, что убрали понятие отдельный банковский счет из главы 2 «Основные определения» и из пункта 3.5 положения. Также внесли изменения в пунктах 3.6, 4.7, 8.1 положения, убрав необходимость опубликования в печатном органе по месту нахождения должника, тем самым привели в соответствие данный пункт с требованием Закона о банкротстве.

Также представитель пояснил, что устранены опечатки в нумерации пунктов главы 10 Положения.

С учетом изложенного просил утвердить положение в редакции уполномоченного органа, указав, что при изменении цены отсечения, за счет реализации имущества невозможно будет погасить текущие расходы конкурсного управляющего. Настаивал, что положение порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего не позволяет определить сроки приема заявок и проведения торгов. В предложенном конкурсном управляющим положении не предусмотрены конкретные сроки проведения торгов, сроки приема заявок. В связи с чем, просил отказать в ходатайстве конкурсного управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Суд рассмотрел представленное уполномоченным органом уточненное положение в порядке статьи 49 АПК РФ, принимает уточнения, внесенные в положения уполномоченного органа к рассмотрению. Судебное заседание проводится с учетом принятых уточнений.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом уведомленные о времени и месте рассмотрения заявления, не явились. В связи с этим, суд на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) считает возможным рассмотреть дело по представленным документам в отсутствие участвующих в деле лиц, надлежащим образом уведомленных о времени и месте судебного заседания.

Исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судом, конкурсным управляющим ООО «Колос» в соответствии со статьей 129 Закона о банкротстве проведена инвентаризация имущества должника. Сведения о результатах инвентаризации опубликованы на сайте ЕФРСБ 12.10.2017. В ходе инвентаризации, выявлено принадлежащие должнику имущество: Административное здание, назначение: нежилое, общей площадью 90,7 кв.м., инвентарный номер 8169, лит. А, этажность 1, адрес: Ростовская область, Тарасовский район, пос. Тарасовский, ул. Стадионная 1г;

Склад, назначение: нежилое здание, общей площадью 72 кв.м., инвентарный номер 8169, лит. Б, этажность 1, адрес: Ростовская область, Тарасовский район, пос. Тарасовский, ул. Стадионная 1г;

Склад, назначение: нежилое здание, общей площадью 108 кв.м., инвентарный номер 8374, лит. А, этажность 1, адрес: Ростовская область, Тарасовский район, пос. Тарасовский, ул. Стадионная 1д;

Право аренды на земельный участок (кадастровый номер: 61:37:0010111:77, срок аренды до 11.02.2063) площадью 4568 кв.м., адрес: Ростовская область, Тарасовский район, пос. Тарасовский, ул. Стадионная 1д;

Право аренды на земельный участок (кадастровый номер: 61:37:0010111:78, срок аренды до 11.02.2063) площадью 14870 кв.м., адрес: Ростовская область, Тарасовский район, пос. Тарасовский, ул. Стадионная 1г;

Ограждение, адрес: Ростовская область, Тарасовский район, пос. Тарасовский, ул. Стадионная 1г.

На сайте ЕФРСБ 02.11.2017 были опубликован отчет об оценке. Затем, 13.12.2017 опубликована информация с новым отчетом об оценке, управляющим указано, что он производит публикацию отчета об оценке недвижимого имущества должника ООО «Колос» в связи с тем, что договор № 17С/0366 от 27.10.2017 и договор № 17С/0368 от 27.10.2017 расторгнут 14.11.2017 по письму со стороны Трухмаева В.Ю.

Исполняя обязанность, предусмотренную пунктом 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве, конкурсным управляющим разработан и представлен для утверждения собранию кредиторов должника порядок продажи указанного имущества, в котором с учетом отчета об оценке от 12.12.2017 определена рыночная стоимость недвижимого имущества.

Конкурсным управляющим 14.11.2017 проведено собрание кредиторов должника с повесткой дня: 1. Отчет конкурсного управляющего о ходе проведения процедуры конкурсного производства. 2. Утверждение положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника № 1. 3. Утверждение положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника № 2 путем продажи по прямым договорам.

На данном собрании, представителем уполномоченного органа принято решение отложить голосование по вопросам № 2 и № 3, однако срок, на который конкурсный управляющий должен был отложить голосование по вопросам не указан.

Проведенным управляющим 12.01.2018 собранием кредиторов должника, на котором присутствовал представитель уполномоченного органа, разработанное положение не было утверждено. Принято решение не утверждать положение о порядке, сроках и условиях

продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего, а утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции уполномоченного органа.

В связи тем, что у конкурсного управляющего должника имеются разногласия к утвержденному собранием кредиторов положению, на основании пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве обратился в суд с рассматриваемым заявлением.

В силу части 1 статьи 223 АПК РФ и пункта 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно статье 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

В соответствии с пунктом 1.1. статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с Законом о банкротстве, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложение о продаже имущества должника, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено такое предложение, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в

соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи этого имущества (абзац второй пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве).

Материалами дела подтверждено, что собранием кредиторов должника, проведенным 12.01.2018, утверждено положение об утверждении порядка продажи имущества ООО «Колос» в редакции уполномоченного органа.

Суд, изучив разработанные и представленные управляющим и уполномоченным органом положения, пришел к следующим выводам.

Как следует из положения уполномоченного органа, с учетом внесенных уточнений, им исключено из пунктов 3.6, 4.7, 8.1 положения, требование о необходимости опубликования в печатном органе по месту нахождения должника, тем самым привели в соответствие данный пункт с требованием Закона о банкротстве. Указанные изменения проведены в соответствии с нормами действующего Закона о банкротстве.

Также уполномоченным органом внесены изменения в части исключения из положения понятия об отдельном банковском счете (из главы 2 «Основные определения» и из пункта 3.5 положения), что также соответствует нормам действующего Закона о банкротстве.

Утвержденный собранием кредиторов Порядок реализации имущества должника, по мнению конкурсного управляющего, не соответствует действующему законодательству о банкротстве.

Конкурсный управляющий не обосновал факт нарушения его прав и законных интересов в случае реализации имущества должника в соответствии с утвержденным собранием кредиторов положением уполномоченного органа, не представил доказательств, свидетельствующих о том, что предложенная уполномоченным органом редакция Положения, содержащая порядок реализации и условия проведения первых и повторных торгов в отношении имущества должника, отрицательно скажется на возможности получения максимальной цены от продажи имущества. При определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, предложенного порядка, доказательств неразумности не представлено.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что продажа имущества должника посредством предложенного уполномоченным органом предложения в части первых и повторных торгов не нарушает права и интересы кредиторов должника, конкурсного управляющего.

Оценив, предложенный уполномоченным органом Порядок, суд приходит к выводу о его соответствии требованиям Закона о банкротстве и разумности содержащихся в нем предложений, за исключением главы 10 «Продажа посредством публичного предложения».

При этом, доводы уполномоченного органа о том, что в предложенном конкурсном управляющим положении не предусмотрены конкретные сроки проведения торгов и приема заявок, и ссылка конкурсного управляющего на утверждение об обратном, не свидетельствуют о несоответствии действующему законодательству о банкротстве порядка продажи имущества должника, утвержденного собранием кредиторов.

Рассматривая разногласия в части продажи имущества должника посредством публичного предложения, суд установил следующее.

Суд проверил возражения конкурсного управляющего в отношении порога отсечения от начальной цены, шага снижения. Как указал конкурсный управляющий, предложенные уполномоченным органом условия продажи имущества должника приведут к увеличению дополнительных расходов на проведение процедуры банкротства должника.

Пунктом 10.4 Положения уполномоченного органа предусмотрено, что величина дальнейшего снижения начальной цены продажи устанавливается в размере 5 процентов начальной цены продажи, установленной для первого периода проведения торгов согласно Приложению № 2 к положению.

Срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи имущества составляет 10 календарных дней (п. 10.5 положения).

Минимальная цена продажи имущества должника (цена отсечения) не менее 80 процентов от цены имущества на повторных торгах (п. 10.6 положения).

Положением в редакции конкурсного управляющего предусмотрено:

п. 8.6 положения - при публичных торгах начальная цена продажи имущества по лоту снижается на величину, установленную конкурсным управляющим должника. Период снижения цены продажи составляет 3 календарных дня, величина снижения 10% от цены на последних повторных торгах (в соответствии с графиком снижения, указанного в приложении № 2 к положению)

п. 8.7 положения - минимальная цена продажи имущества должника (цена отсечения) устанавливается конкурсным управляющим и составляет не менее 10% от цены имущества на повторных торгах.

Согласно графику снижения цен начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения – 8 626 500 руб., минимальная цена, по которой возможна реализация имущества должника - 6 901 200 руб., т.е. минимальная цена установлена в размере 80 процентов от начальной цены имущества.

Законом о банкротстве не определена величина снижения начальной цены и срок ее последовательного снижения, поэтому такие условия определяются конкурсным управляющим самостоятельно в соответствии со статьей 139 названного Закона. Кроме того, законодательство о банкротстве не содержит обязанности конкурсного управляющего устанавливать минимальную цену продажи имущества должника.

Спорный пункт Положения, в редакции конкурсного управляющего, является в достаточной степени определенным. Кроме того, уполномоченным органом не доказано, что условия спорного пункта способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ публики к торгам. Наоборот, указанный пункт в редакции уполномоченного органа, при котором минимальная цена продажи составит не менее 80%, приведет к затягиванию процедуры банкротства и не достигнет цели конкурсного производства.

Доводы уполномоченного органа о том, что за счет реализации имущества с учетом предложенного управляющим положения по публичным торгам невозможно будет погасить текущие расходы, основан на предположениях, поскольку на любом из этапов публичного предложения стоимость имущества может быть увеличена при наличии предложений от потенциальных покупателей.

Более того, потенциальные покупатели имеют возможность приобрести имущество по более высокой цене по результатам проведения первых или повторных торгов без поэтапного снижения первоначальной цены продажи имущества должника.

В тоже время, суд считает, что при определении порядка продажи имущества должника следует учитывать все обстоятельства проведения процедуры, в том числе срок проведения конкурсного производства, необходимость очередного утверждения порядка продажи имущества путем проведения публичного предложения в случае его нереализации в течении первоначально установленного срока действия публичного предложения, т.е. только после того, как будет установлена невозможность реализации имущества по иной цене. Принимая во внимание, что Законом о банкротстве не установлено ограничение по цене отсечения и она применяется лишь в случае отсутствия

желающих приобрести имущество по иной цене, то в случае нереализации имущества и в течение установленного срока действия публичного предложения с величиной отсечения 80%, возникает неопределенность относительно судьбы нереализованного имущества должника и необходимость в очередной раз определять порядок реализации имущества, учитывая цели конкурсного производства - погашение требований кредиторов, а также связанную с ее достижением цель сокращения расходов на проведения процедуры конкурсного производства.

Суд также считает, что величина снижения начальной цены на публичных торгах в размере 10%, и срок снижения - 3 календарных дня, приводит к сокращению срока торгов. При этом 3 дня - достаточный разумный срок для принятия решения о покупке имущества, при том, что, как указано выше, потенциальные покупатели имеют возможность приобрести имущество по более высокой цене по результатам проведения первых или повторных торгов.

Оценив пункты Положения в отношении проведения публичных торгов в редакции конкурсного управляющего и уполномоченного органа, с учетом предложенных величин снижения цены, целей процедуры конкурсного производства и фактических обстоятельств дела, необходимости обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также недопустимости затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, суд приходит к выводу о том, что предложенная конкурсным управляющим величина снижения начальной цены и периодичность ее снижения на стадии публичного предложения являются оптимальными, соответствуют как требованиям закона, так и принципам разумности, и позволят обеспечить соблюдение баланса интересов конкурсных кредиторов должника.

Утверждение Положения в представленной уполномоченным органом редакции главы 10 (Продажа посредством публичного предложения), т.е. определение минимальной цены имущества должника в размере 80 процентов от начальной цены продажи имущества повлечет затягивание срока конкурсного производства для дальнейшего определения судьбы имущества, не реализованного после достижения минимальной цены, предложенной уполномоченным органом, соответственно, увеличение расходов на процедуру. Доказательств, свидетельствующих о том, что предложенные конкурсным управляющим интервал и величина снижения цены приведут к затягиванию процедуры и увеличению расходов на конкурсное производство, не представлено. При этом, предложенные уполномоченным органом интервал и величина снижения цены увеличат сроки продажи имущества должника, а, следовательно, и сроки конкурсного производства, которое открыто в июне 2017 года и проводится более 11 месяцев.

Положение пункта 10.11 в редакции уполномоченного органа, которое предусматривает, что в случае, если в результате проведения торгов по продаже имущества его цена снизилась на 20 процентов от начальной цены продажи имущества/лота на первых торгах, конкурсный управляющий обязан приостановить продажу имущества/лота и сообщить о падении цены собранию кредиторов для совместного принятия решения о дальнейшей судьбе имущества и оформляется в письменном виде, не основано на нормах Закона о банкротстве, повлечет затягивание процесса реализации имущества должника. Кроме того, реальная рыночная стоимость реализуемого имущества определяется только в результате проведения торгов, посредством установления фактического покупательского спроса.

Суд учитывает и интересы кредиторов, которые также заинтересованы в реализации заложенного имущества по наиболее высокой цене для целей удовлетворения своих требований к должнику, и в уменьшении текущих расходов на процедуру конкурсного производства разрешает разногласия по порядку о сроках и условиях продажи имущества ООО «Колос».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 49, 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 60, 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

принять уточнение, внесенное уполномоченным органом в положение к рассмотрению.

Разрешить разногласия, возникшие по порядку и условиям проведения торгов по продаже имущества, включенного в конкурсную массу ООО «Колос».

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, включенного в конкурсную массу ООО «Колос» в редакции уполномоченного органа за исключением главы 10 положения «Продажа посредством публичного предложения».

Положение в части продажи посредством публичного предложения утвердить в редакции конкурсного управляющего.

Определение может быть обжаловано через Арбитражный суд Ставропольского края в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в четырнадцатидневный срок со дня его вынесения (изготовления в полном объеме).

Судья

В.Д. Якунь