



**ЧЕТЫРНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ
АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**
ул. Батюшкова, д.12, г. Вологда, 160001
E-mail: 14ar.spravka@arbitr.ru, <http://14aas.arbitr.ru>

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

29 августа 2023 года

г. Вологда

Дело № А13-182/2013

Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего Писаревой О.Г., судей Виноградова О.Н., Шумиловой Л.Ф. при ведении протокола секретарём судебного заседания Виричевой Е.Е., при участии от конкурсного управляющего Должника Романовой О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу учредителя общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой» Пантюшина Владимира Владимировича на определение Арбитражного суда Вологодской области от 26.04.2023 по делу № А13-182/2013,

у с т а н о в и л :

учредитель общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой» (160000, г. Вологда, ул. Зосимовская, д. 53; ОГРН 1043500061593; ИНН 3525139960; далее – Общество, Должник) Пантюшин Владимир Владимирович обратился в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой на определение Арбитражного суда Вологодской области от 26.04.2023 об утверждении положения о порядке и условиях продажи имущества Должника, являющегося предметом залога общества с ограниченной ответственностью «ЦФР Капитал» (ОГРН 1137746262818; ИНН 7743883380; далее – ООО «ЦФР Капитал») (далее – Положение), в части разрешения разногласий об установлении начальной продажной стоимости имущества Должника.

В её обоснование ссылается на преждевременность утверждения Положения, поскольку конкурсным управляющим не проведена процедура узаконивания реконструкции трёхэтажного административного здания площадью 1 420,1 кв. м, находящегося по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, которое входит в лот вместе с одним административным зданием и земельным участком. Спорное здание с указанными характеристиками существует только на бумаге, фактически это реконструированное пятиэтажное административное здание площадью 1 624,7 кв. м., не учтена стоимость площади в размере 204,6 кв. м и её статус (залоговый/незалоговый). Полагает, что отсутствие государственной регистрации, а также наличие невыполненных

конкурсным управляющим предписаний пожарной инспекции (организация пожарных выходов) повлечёт уменьшение количества потенциальных покупателей, что влияет на определение действительной рыночной стоимости такого имущества. Оценка стоимости спорного здания произведена исходя из площади здания до реконструкции, то есть, цена здания занижена. Разница между реальной стоимостью мансардного этажа и стоимостью, предполагаемой оценщиком, составляет 3 644 840 руб. Незарегистрированный в установленном законом порядке объект недвижимости не может являться предметом продажи и объектом договора купли-продажи. Полагает, что конкурсным управляющим не установлен собственник четвертого реконструированного этажа спорного здания, а также его статус (заложенный/незаложенный), в случае признания незалогового статуса – не соблюдено право незалоговых кредиторов на подачу требования об его оценке. Считает, что в данный лот для совместной реализации следует включить и незалоговое имущество – газопровод Галкинская 79, проходящий под упомянутыми зданиями и земельным участком, поскольку право собственности Должника на газопровод подтверждается актом от 30.04.2008 № 241/0 о его приёме-передаче, иных претендентов на данное имущество не имелось, следовательно, его следует включить в конкурсную массу. Указанное имущество следует реализовывать единым смешанным лотом (залоговое и незалоговое имущество), при этом порядок продажи незалогового имущества утверждается решением собрания кредиторов. Предполагает, что стоимость газопровода в настоящий момент составляет более 8,5 млн. руб. Содержание/обслуживание газопровода происходит из конкурсной массы Должника, при этом он не включён в конкурсную массу Должника и не выставлен на торги. Денежные средства от реализации неучтённой площади (204,6 кв. м) должны быть распределены без применения статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Проект положения о реализации залогового и незалогового имущества не утверждался собранием кредиторов Должника, не проводилась инвентаризация и оценка данного имущества. Нарушена компетенция собрания кредиторов Должника и последовательность действий при продаже любого имущества. Просит определение суда отменить и отказать конкурсному управляющему в удовлетворении заявленных требований в полном объёме.

Конкурсный управляющий Должника Романова О.С. в отзыве на апелляционную жалобу и в судебном заседании апелляционной инстанции с доводами, изложенными в жалобе, не согласилась, просила оставить судебный акт первой инстанции без изменения.

Другие лица, участвующие в данном обособленном споре, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, представителей в суд не направили, в связи с этим дело рассмотрено в их отсутствие в соответствии со статьями 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Исследовав доказательства по делу, проверив законность и обоснованность обжалуемого судебного акта, арбитражный суд апелляционной инстанции находит жалобу не подлежащей удовлетворению.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, определением Арбитражного суда Вологодской области от 17.01.2013 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) Общества.

Решением суда от 21.02.2013 Общество признано несостоятельным (банкротом), в отношении его открыто конкурсное производство.

Определением суда от 21.02.2013 конкурсным управляющим Должника утверждена Аверина Анастасия Витальевна, которая определением суда от 11.12.2015 отстранена от исполнения обязанностей и в данной должности утверждён Потапов Никита Сергеевич, который определением суда от 15.05.2017 освобождён от исполнения обязанностей.

Определением суда от 23.06.2017 конкурсным управляющим Должника утверждён Ягупов Владимир Алексеевич, который определением суда от 23.07.2018 освобождён от исполнения своих обязанностей и определением суда от 03.09.2018 в данной должности утверждён Зданович Алексей Александрович.

Определением суда от 15.07.2019 Зданович А.А. отстранён от исполнения обязанностей и в данной должности определением суда от 14.08.2019 утверждён Атнабаев Дмитрий Роляевич, который определением суда от 15.03.2021 освобожден от исполнения обязанностей.

Определением суда от 20.03.2021 конкурсным управляющим Должника утверждена Романова Ольга Сергеевна, которая 24.12.2021 обратилась в суд с заявлением, уточнённым в порядке статьи 49 АПК РФ, об установлении начальной продажной цены залогового движимого имущества Должника и об утверждении Положения залогового имущества Должника, ссылаясь на неполучение от залогового кредитора ответа по утверждению такового.

Суд первой инстанции, рассмотрев заявленные требования, вынес оспариваемый судебный акт.

Проверив материалы дела, апелляционная инстанция считает определение суда законным и обоснованным.

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

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении

порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве. При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение Закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

Как следует из материалов дела, при рассмотрении настоящего заявления разногласия между конкурсным управляющим и залоговым кредитором отпали, однако свои возражения заявили учредитель Должника и уполномоченный орган.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве, пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» (далее – Постановление № 58) право определять порядок и условия продажи заложенного имущества является правом залогодержателей.

Кроме того, совместная реализация залогового и незалогового имущества осуществляется с согласия залоговых кредиторов.

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, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определёнными (пункт 9 Постановление № 58).

Исходя из вышеуказанных правовых норм при наличии разногласий по вопросу внесения изменений в положение о проведении торгов по продаже имущества Должника лица, представившие возражения, должны доказать, что предложенный каждым из них вариант изменений приведёт к желаемому результату получения максимальной цены от продажи заложенного имущества.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества на торгах имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определёнными. При этом порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Несогласие с ценой (отсечения) не может служить основанием для изменения Положения в данной части, так как сам по себе факт установления цены отсечения в таком размере не свидетельствует о том, что имущество будет продано по минимальной стоимости (заниженной), поскольку фактическая стоимость имущества определяется соотношением спроса и предложения, а не фиксированием её предельного размера. Само снижение цены происходит

пошагово (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая её. Таким образом, цена снизится до цены отсечения лишь в случае неприобретения имущества по более высокой цене. Кроме того, потенциальный покупатель не лишён возможности предложить наиболее высокую цену по сравнению с ценой отсечения для обеспечения своей победы в торгах.

При этом установление цены отсечения в более высоком размере, напротив, может негативно повлиять на количество потенциальных покупателей имущества ввиду завышенной стоимости. Данное обстоятельство может привести к дальнейшему затягиванию процедуры конкурсного производства и увеличению расходов по делу о банкротстве, которые погашаются за счёт средств конкурсной массы вне очереди.

В рассматриваемом случае учредителем Должника обоснованных возражений по поводу условий предложенного управляющим Положения не заявлено.

Утверждённое судом Положение не противоречит условиям, императивно установленным Законом о банкротстве.

Рыночная стоимость залогового имущества определена на основании отчёта оценщика № 14-11/2021 и установлена в размере 43 284 000 руб. (80 %) с учетом положений Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Стоимость не залогового имущества установлена в размере 195 000 руб. – фактически понесённых Должником затрат на его изготовление.

Пантюшиным В.В. не представлены ни в суд первой инстанции, ни апелляционному суду доказательства того, что предложенные им изменения в части установления продажной стоимости имущества могут положительно повлиять на возможность получения максимальной цены от реализации имущества Должника.

При этом отчёт об оценке заинтересованными лицами, в том числе Пантюшиным В.В., не оспорен, ходатайств о проведении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости имущества не заявлено, судом отчёт недействительным не признан.

Довод о реализации имущества по заниженной цене является голословным и в нарушение статьи 65 АПК РФ не подтверждён.

Более того, предложения апелланта, обязывающие конкурсного управляющего произвести действия по регистрации имущества, по установке пожарных выходов, по установлению собственника четвёртого реконструированного этажа спорного здания, а также газопровода и по определению их статуса (залоговый/незалоговый), по проведению инвентаризации и проведению собрания кредиторов по определению стоимости назалогового имущества, влечёт затягивание процедуры банкротства, что в свою очередь, увеличит расходы на её проведение и уменьшит возможный

размер удовлетворения требований кредиторов Должника, притом, что процедура банкротства Должника ведется уже более 10 лет.

Из системного применения приведённых разъяснений Постановления № 58 и статьи 138 Закона о банкротстве следует, что, разрешая разногласия по порядку, условиям и срокам реализации заложенного имущества, суд должен учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в как можно более короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

Целью процедуры банкротства является максимизация доходов от продажи имущества должника-банкрота с целью наиболее полного удовлетворения требований кредиторов, следовательно, как правомерно отражено в обжалуемом судебном акте, указанные действия должны быть осуществлены арбитражным управляющим в наиболее короткие сроки ввиду особой процедуры ведения дел о несостоятельности, с учётом установленных законодательством сроков проведения процедур и соблюдения интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве.

При этом в отчёте конкурсного управляющего и в Положении указаны: все технические характеристики реконструируемого здания, которые фактически симметрию и высотность здания не изменили (проведены внутри), что соответствует сведениям в свидетельствах о государственной регистрации права собственности и фактической площади внутри здания и плану мансардного этажа, который управляющим также представлен; наличие газопровода о подключении здания к коммуникациям, но отсутствие сведений о его принадлежности на праве собственности; а также отсутствие пожарных выходов и наличие предписания пожарной инспекции и проекта по установке пожарных выходов, реализация которого отдельным лотом нецелесообразна.

Кроме того, все данные сведения учтены и оценены с его фактическими характеристиками с учётом наличия/отсутствия правоустанавливающих документов оценщиком.

Более того, упомянутые сведения подлежат обязательной публикации, что исключает возникновение неопределённости у потенциальных покупателей в отношении выставленного на торги имущества Должника.

При таких обстоятельствах, поскольку нарушений норм процессуального права, которые привели или могли привести к принятию незаконного судебного акта, судом первой инстанции не допущено, определение суда соответствует имеющимся в деле доказательствам, нормы материального права применены правильно, оснований для отмены судебного акта нет.

Руководствуясь статьями 268, 269, 271, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд

п о с т а н о в и л :

определение Арбитражного суда Вологодской области от 26.04.2023 по делу № А13-182/2013 оставить без изменения, апелляционную жалобу

учредителя общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой» Пантюшина Владимира Владимировича – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в течение месяца со дня принятия.

Председательствующий

О.Г. Писарева

Судьи

О.Н. Виноградов

Л.Ф. Шумилова