



14020017194824

900109276_41650284



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва
28 ноября 2024 г.

Дело № А40-84435/17-46-49Б

Резолютивная часть определения оглашена 23.10.2024.

Определение в полном объеме изготовлено 28.11.2024.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Архипова А.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Лыковой Е.Е.,
рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) ООО «СтройКапитал» (ОГРН 1117746154460, ИНН 7709872710),
заявление и.о. конкурсного управляющего ООО «СтройКапитал» об утверждении порядка, срока и условий продажи имущества должника,
в судебном заседании приняли участие: согласно протоколу судебного заседания,

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 12.12.2017 в отношении ООО «Стройкапитал» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден ТерПогосян Дмитрий Борисович.

Определением Арбитражного суда города Москвы 12.02.2018 по делу № А40-84435/17-46-49Б в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) ООО «СтройКапитал» применены правила параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующие процедуру банкротства застройщика.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.03.2020 исполняющим обязанности временного управляющего должника ООО «СтройКапитал» утверждена Родина Анна Евгеньевна.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.06.2021 ООО «СтройКапитал» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на Родину Анну Евгеньевну.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению поступившее в Арбитражный суд города Москвы заявление и.о. конкурсного управляющего ООО «СтройКапитал», уточненное в порядке ст. 49 АПК РФ, об утверждении порядка, срока и условий продажи имущества должника.

Лица, участвующие в деле, извещены о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом в порядке ст. ст. 121, 123 АПК РФ.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные документы, суд пришел к следующим выводам.

В силу ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и ч. 1 ст. 223 АПК РФ, дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с п. 1.1 ст. 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 настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 настоящего Федерального закона;

о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;

о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Порядок продажи имущества должника может предусматривать, что, если имущество должника не было реализовано на первых торгах, имущество должника подлежит продаже по частям, начиная с новых первых торгов, при этом исчисление сроков, установленных для продажи имущества должника, начинается заново.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

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.

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 также предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества должника в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества должника, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Определение арбитражного суда об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника может быть обжаловано.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, рассматриваются в заседании арбитражного суда. По результатам

рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

От кредиторов в материалы дела поступили отзывы о внесении следующих изменений в положение, представленное и.о. конкурсного управляющего:

1) установить цену отсечения в п. 10.5 положения вместо 75% на этапе публичного предложения на уровне 50% для недвижимого имущества и 5 % для дебиторской задолженности;

2) исключить абзац 2 из пункта 11.5 положения;

3) исключить из положения лоты № 7, 21-29;

4) дополнить положение пунктом 11.12 следующего содержания: «имущество, включенное в приложение 1.1 к положению, не может быть реализовано посредством прямой продажи»;

5) установить размер задатка в п. 10.6 в размере 10%,

6) разделить лоты № 32 (право требования к Тер-Погосяну Д.Б.) и № 34 (право требования к Кормакову В.Н.);

7) абзац 3 пункта 11.5 изложить: «цена отсечения – 1/2 от цены начального предложения посредством прямой продажи для имущества менее 100 000 рублей».

При разрешении разногласий относительно определения минимальной цены предложения, по которому может быть продано имущество (цена отсечения), суд пришел к следующим выводам.

Реализация имущества должника посредством публичного предложения осуществляется путем пошагового снижения начальной цены. При этом 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.

Вместе с тем в Законе о банкротстве не установлено и запрета на установление минимальной цены продажи (цены отсечения) имущества должника. Несмотря на отсутствие закрепленного в Законе о банкротстве такого понятия, как цена отсечения, при определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

Основным критерием эффективной реализации имущества служит «ликвидность активов» - свойство активов быть проданными по цене, близкой к рыночной.

При этом, из практики проведения торговых процедур можно проследить тенденцию «активных» периодов торгов посредством публичного предложения, на которых поступает наибольшее количество ценовых предложений от участников - это предпоследний и последний период.

Покупательская привлекательность имущества возрастает прямо пропорционально снижению цены, в связи с чем отсутствие минимальной цены продажи может негативно сказаться на сроках проведения торгов. Участники рынка, желающие приобрести имущество по минимальной цене, могут образовать застой поступления предложений, ожидая максимального снижения цены.

При таком развитии событий цель наиболее полного погашения требований кредиторов не будет выполнена. Исходя из принципов целесообразности и разумности, арбитражный суд полагает правомерным установление минимальной цены продажи имущества путем публичного предложения в размере 75% от начальной продажной стоимости имущества на повторных торгах, то есть 65% от первоначальной цены.

Суд соглашается с доводами кредиторов о некорректном содержании пункта 11.5 положения и приходит к выводу, что абзац 2 пункта 11.5 противоречит иным условиям положения, в связи с чем подлежит исключению. В таком случае дополнять положение пунктом 11.2 не требуется.

Также и.о. конкурсного управляющего в приложение 1.1 к положению включены лоты № 7, №21-29.

Кредиторы полагают, что данное имущество не может быть продано на торгах третьим лицам, поскольку оно является общим имуществом собственников и предназначено для обслуживания многоквартирного дома.

Из представленных в материалы дела сведений из Единого государственного реестра недвижимости усматривается, что лоты № 21-29 имеют назначение «Нежилое. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме».

Такое функциональное назначение предполагает использование данного имущества для обслуживания более одного помещения в здании, в связи с чем лоты № 21-29 подлежат исключению.

Вместе с тем, аналогичный довод кредиторов относительно лота № 7, опровергается данными, содержащимися в ЕГРН. Помещение № XXVIII (лот № 7) имеет назначение «нежилое», наименование «помещение без конкретного функционального назначения».

Таким образом, лот № 7 не является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома. Помещение предназначено для самостоятельного использования, является недвижимой вещью как самостоятельный объект гражданских прав. Оснований для исключения из перечня лота № 7 не имеется.

Разрешая разногласия по вопросу размера задатка 20% от начальной цены суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с абзацем десятым пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим (конкурсным управляющим) и не должен превышать 20% начальной цены продажи предприятия.

Таким образом, по смыслу пунктов 8 - 10 статьи 110 Закона о банкротстве для участия в торгах по продаже имущества должника претендент должен вместе с представлением заявки внести задаток в размере и в сроки, установленные организатором торгов. При этом размер задатка исчисляется от начальной продажной цены имущества, выставленного на торги на соответствующем этапе.

Помимо того, что задаток обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 ГК РФ), его функция состоит и в том, что риск потерять определенную денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи 110 Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только лиц, которые действительно намерены приобретать имущество, выставленное на торги.

При этом законодательное ограничение размера задатка (не более 20% от начальной цены продажи) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.2016 № 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010).

Учитывая изложенное, и.о. конкурсного управляющего при определении размера задатка не вышел за пределы его законодательного ограничения, нарушений прав конкурсных кредиторов судом не установлено.

Относительно разделения состава лотов № 32 и № 34 на отдельные лоты суд приходит к следующему выводу.

В состав лота № 32 входит право требования задолженности с арбитражного управляющего Тер-Погосяна Д.Б. в размере 2 170 457,82 руб. (с учетом частичного погашения на 23.08.2024), основание – признание сделки недействительной, определение Арбитражного суда г. Москвы от 05.10.2020 по делу № А40-84435/17-46-49Б, сумма

требования 112 000,00 руб., основание – взыскание вознаграждения, выплаченного арбитражному управляющему за ведение процедуры наблюдения ООО «СтройКапитал», определение Арбитражного суда г. Москвы от 18.09.2020 по делу № А40-84435/17-46-49Б, сумма требования 622 000,00 руб., основание – взыскание убытков, определение Арбитражного суда г. Москвы от 18.09.2020 по делу № А40-84435/17-46-49Б, сумма требования 1 534 543,24 руб.

В состав лота № 34 входит право требования к бывшему генеральному директору ООО «СтройКапитал» Кормакову В.Н. в размере 27 027 696,48 руб. Основание – взыскание убытков в размере 6 097 610,00 руб. по определению Арбитражного суда г. Москвы от 14.04.2022 по делу № А40-84435/17-46-49Б, взыскание убытков в размере 8 766 800,00 руб. по определению Арбитражного суда г. Москвы от 18.10.2021 по делу № А40-84435/17-46-49Б, взыскание убытков в размере 3 815 753,66 руб. по определению Арбитражного суда г. Москвы от 21.12.2021 по делу №А40-84435/17-46-49Б, взыскание убытков в размере 8 347 532,82 руб. по постановлению Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.11.2022 по делу №А40-84435/17-46-49Б.

Дебиторская задолженность является специфическим активом, которая не может быть оценена выше ее номинальной стоимости.

В отношении Кормакова В.В. возбуждено сводное исполнительное производство о взыскании, в отношении Тер-Погосяна Д.Б. возбуждено сводное исполнительное производство о взыскании. Задолженность не погашена.

Кредиторами не приведено достаточных доказательств, что продажа данной дебиторской задолженности путем ее разделения повысит ее рыночную стоимость.

Изменение абзаца 3 пункта 11.5 суд полагает не целесообразным, поскольку действительная (реальная) продажная цена имущества в любом случае может быть определена только в результате выставления имущества на торги в зависимости от наличия спроса и количества потенциальных покупателей на это имущество.

Во всем остальном предложенный управляющим порядок продажи имущества по форме и содержанию соответствует требованиям Закона о банкротстве.

Согласно п.4 ст. 20.3 Закона о банкротстве при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

Учитывая ограниченный срок проведения конкурсного производства (п. 2 ст. 124 Закона о банкротстве) и состав конкурсной массы (ст. 131 Закона о банкротстве), подлежащей реализации, суд приходит к выводу об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «СтройКапитал», в порядке, сроки и на условиях, предложенных конкурсным управляющим должника, как соответствующих статьям 110, 111 Закона о банкротстве, но с исключением из Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «СтройКапитал» абзаца 2 пункта 11.5; с исключением из приложения 1.1 к положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «СтройКапитал» лотов №21-29.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 32, 60 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64 - 66, 184, 185, 223, 324 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Удовлетворить заявление и.о. конкурсного управляющего ООО «СтройКапитал» об утверждении порядка, срока и условий продажи имущества должника в части.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «СтройКапитал» в редакции, представленной и.о. конкурсного управляющего, за исключением следующих положений:

- исключить из Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «СтройКапитал» абзац 2 пункта 11.5;

- исключить из приложения 1.1 к положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «СтройКапитал» лоты №21-29.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение одного месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Архипов А. А.