



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Большая Советская, д. 30/11, г. Смоленск, 214001  
[http:// www.smolensk.arbitr.ru](http://www.smolensk.arbitr.ru); e-mail: [info@smolensk.arbitr.ru](mailto:info@smolensk.arbitr.ru)  
тел.8(4812) 24-47-71; 24-47-72; факс 8(4812)61-04-16

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Смоленск

23.11.2018

Дело № А62-2571-32/2018

Резолютивная часть определения оглашена 23.11.2018 г.

Полный текст определения изготовлен 23.11.2018 г.

Судья Арбитражного суда Смоленской области Воронова В.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Корчик М.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление

конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью Смоленская финансово-промышленно-строительная корпорация «Щит» Ихлова Александра Евгеньевича

о разрешении разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога

по делу №А62-2571/2018 по заявлению

общества с ограниченной ответственностью «Мост-Спецстрой» (ОГРН 1086731013687; ИНН 6730079131)

о признании должника общества с ограниченной ответственностью Смоленская финансово-промышленно-строительная корпорация «Щит» (ОГРН 1026701443009; ИНН 6731020370)

несостоятельным (банкротом)

при участии:

от конкурсного управляющего: Ихлов А.Е., Ходзинская Н.В. по доверенности;

от ПАО Банк ВТБ: Шамшин В.И. по доверенности;

### У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда Смоленской области от 15.05.2018 по делу № А62-2571/2018 в отношении должника общества с ограниченной ответственностью общества с ограниченной ответственностью Смоленская финансово-промышленно-строительная корпорация «Щит» введена процедура конкурсного производства, сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» 26.05.2018, конкурсным управляющим должника утвержден Ихлов А.Е.

Определением Арбитражного суда Смоленской области от 11 июля 2018 года в реестр требований кредиторов ООО СФ ПСК «Щит» включено требование ПАО Банк ВТБ в сумме 88 252 445 руб. 41 коп., которое обеспечено залогом, в том числе 83 519 444,39 руб. - основной долг, 3 867 395,76 руб. - начисленные неоплаченные

проценты, 165 089, 59 руб. - задолженность по вознаграждению за выдачу банковской гарантии, 600 333, 81 руб. - неустойка, начисленная на просроченную задолженность по основному долгу, 100 181, 75 руб. - неустойка, начисленная на просроченную задолженность по процентам, 0,1 руб. - просроченная комиссия за обязательство, 0,01 руб. - неустойка за просроченную комиссию.

05.09.2018 в арбитражный суд поступило заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью Смоленская финансово-промышленно-строительная корпорация «Щит» Ихлова Александра Евгеньевича о разрешении разногласий по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога.

Согласно статье 32 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и части 1 статьи 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).

Пунктом 6 статьи 18.1 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" определено, что продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", 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.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

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.

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 (пункт 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").

Наличие разногласий между конкурсным управляющим ООО СФ ПСК «Щит» и Банк ВТБ (ПАО) по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога послужило основанием для обращения конкурсного управляющего в Арбитражный суд Смоленской области с настоящим заявлением.

Разногласия между конкурсным управляющим и конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества, возникли относительно следующих пунктов представленного Банком ВТБ (ПАО) Порядка.

В пункте 3.1. Порядка, а именно в таблице, содержащей сведения об имуществе/лоте, отсутствуют признаки, характеризующие имущество, а именно кадастровые номера земельных участков, годы выпуска транспортных средств и специальной строительной техники.

Суд признает, что данные сведения необходимы при опубликовании сообщения о проведении торгов в целях идентификации объекта продажи и увеличения потенциального числа покупателей, в связи с чем, пункт 3.1. подлежит изложению в редакции, предложенной конкурсным управляющим, а именно надлежит указать кадастровые номера земельных участков и годы выпуска транспортных средств и специальной строительной техники.

Пункт 4.3. Порядка, по мнению конкурсного управляющего, следует дополнить абзацем следующего содержания.

«В случае, если разногласия по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога рассматривались в судебном порядке, двадцатидневный срок

начинает исчисляться со дня включения конкурсным управляющим в ЕФРСБ информации об утверждении Порядка судебным актом.».

Суд полагает, что в целях получения максимально быстрого результата и обеспечения доступа публики к торгам, двадцатидневный срок должен исчисляться с даты вступления судебного акта в законную силу, а не с даты включения конкурсным управляющим в ЕФРСБ информации об утверждении Порядка судебным актом.

Таким образом, пункт 4.3. Порядка, следует дополнить абзацем следующего содержания:

«В срок не позднее, чем 20 (двадцать) календарных дней с даты вступления в силу определения суда об утверждении начальной продажной цены предмета залога, порядка и условий продажи предмета залога, публикует информационное сообщение о продаже имущества в официальном издании (газета "Коммерсантъ"), в печатном органе, указанном в пункте 3.10 настоящего порядка, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве».

Пункт 4.9 также требует конкретизации в целях устранения сомнений и возникновения разногласий при проведении мероприятий по опубликованию сведений и уведомлению кредиторов, в связи с чем, он подлежит изложению в редакции конкурсного управляющего, а именно:

«Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах».

Конкурсный управляющий просит суд исключить из пункта 5.2. Порядка абзац «копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой».

Пунктом 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что к заявке на участие в торгах (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве

индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

При этом согласно последнему абзацу названной нормы, не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящей статьей.

Таким образом, включение требования о представлении документов при проведении торгов в электронной форме само по себе уже содержит требование к участникам, противоречащее положениям названной статьи. Предъявление дополнительных требований к потенциальным участникам торгов не допустимо, в силу прямого законодательного запрета.

Принимая во внимание изложенное, суд исключает из пункта 5.2. Порядка вышеуказанный абзац.

Суд соглашается с доводом конкурсного управляющего о том, что последний абзац пункта 7.6. Порядка противоречит требованиям пп.8 п. 15 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем, его следует изложить в следующей редакции:

«Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах».

Абзац третий п. 7.7. Порядка в редакции, предложенной Банком, противоречит п. 18 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем, конкурсный управляющий просит изложить его в редакции, предусмотренной вышеуказанной нормой Закона о банкротстве.

Суд соглашается с доводами конкурсного управляющего, поскольку порядок исчисления срока для принятия решения о проведении повторных торгов, имеет существенное значение для привлечения потенциальных покупателей.

Абзац третий п. 7.7. Порядка следует изложить в следующей редакции:

«В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества/лота по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия».

Как следует из пп.9 п. 15 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

Какие-либо положения, позволяющие не возвращать задаток иным лицам, например, единственному участнику, либо лицу, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества/лота, в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» отсутствуют.

Пункт 7.9 Порядка содержащий требования о невозвращении задатка иным лицам кроме победителя торгов противоречит пп.9 п. 15 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем подлежит исключению.

Кроме того, положения обязывающие подписывать договор купли-продажи или оплачивать стоимость имущества лицо, которое не признано победителем торгов неправомерно.

Пункт 8.2. Порядка, в редакции, предложенной Банком, предусматривает, что "Договор купли-продажи имущества/лота должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю и государственной регистрации перехода права собственности только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота и перечисления денежных средств, вырученных от реализации имущества/лота, в следующем порядке:

- 95% , а при наличии требований кредиторов первой и второй очереди или приравненных к ним текущих требований, в случае недостаточности (на момент распределения денежных средств, вырученных от реализации имущества/лота) иного имущества должника для погашения указанных требований, восемьдесят процентов от суммы денежных средств, вырученных от реализации имущества/лота, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, направляется на погашение требований Банка ВТБ (ПАО) и (наименование созалогодержателя) на счет, указанный в п. 3.7. Порядка;

- 5% а при наличии требований кредиторов первой и второй очереди или приравненных к ним текущих требований 20% от суммы денежных средств, вырученных от реализации имущества/лота, вносятся на специальный банковский счет должника, указанный в п. 3.7 настоящего порядка.

Передача недвижимого имущества/лота покупателю и государственная регистрация перехода права собственности осуществляется только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота и перечисления денежных средств,

вырученных от реализации имущества/лота на счет ОАО Банк ВТБ причитающихся сумм, вырученных от продажи имущества/лота.

Передача движимого имущества/лота или права требования покупателю осуществляется только после полной оплаты покупателем цены имущества и поступления на счет ОАО Банк ВТБ причитающихся сумм, вырученных от продажи имущества/лота".

Однако, данный пункт противоречит положениями Закона о банкротстве и действующему гражданскому законодательству, учитывая, что по общему правилу, как правомерно указано конкурсным управляющим, распределение денежных средств не должно отражаться на правах покупателя.

Пункт 8.2 Порядка, касающийся содержания договора купли-продажи имущества/лота, содержит требования, которые не имеют отношения к обязательствам сторон договора купли-продажи, следовательно, не могут быть условиями такого договора и влиять на права и обязанности сторон. В договоре купли-продажи имущества/лота должно содержаться условие о передаче имущества/лота покупателю и государственной регистрации только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота. Однако, условие ограничивающее передачу имущества/лота и государственную регистрацию до перечисления денежных средств, вырученных от реализации имущества, находится в сфере обязанностей конкурсного управляющего, но не покупателя, и не может ограничивать право покупателя на совершение действий, соответствующих требованиям закона.

Вопрос распределения денежных средств, в том числе, процентного соотношения такого распределения, также не относится к условиям договора купли-продажи имущества. Следовательно, пункт 8.2 Порядка должен быть изменен.

По мнению конкурсного управляющего пункт 8.2. Порядка следует изложить в следующей редакции: «8.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества/лота являются:

- сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота;
- цена продажи имущества/лота;
- указание на наличие/отсутствие каких-либо обременений в отношении имущества/лота;
- порядок и срок передачи имущества/лота покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Договор купли-продажи имущества/лота должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю и государственной регистрации перехода права собственности только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота.

Задаток, внесенный покупателем при подаче заявки на участие в торгах, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате общей цены

имущества/лота».

Суд соглашается с доводами конкурсного управляющего и принимает пункт 8.2 Порядка в редакции, предложенной арбитражным управляющим.

Пункт 10.4. Порядка содержит информацию о снижении стоимости лота, но не содержит информации о цене отсечения. Отсутствие такого условия делает окончание торгов посредством публичного предложения неопределенным.

При этом пункт 10.5. Порядка предусматривает, что «При снижении стоимости имущества/лота в ходе торгов посредством публичного предложения ниже 30 (тридцати) процентов от начальной цены, указанной в п. 10.3. настоящего Порядка, Банк ВТБ (ПАО) имеет право внести изменения в Порядок, касающиеся дальнейших условий реализации имущества/лота в ходе торгов посредством публичного предложения».

Однако, законодательно такая возможность внесения изменений в объявленные торги не предусмотрена. Следовательно, такое условие нарушит права потенциальных покупателей, поскольку они не только не будут знать, когда торги закончатся, но также не будут знать о возможных изменениях в Порядке, которые могут появиться в ходе торгов посредством публичного предложения.

Таким образом, пункт 10.4 Порядка следует дополнить предложением следующего содержания: «Снижение цены продолжается до 29% от начальной цены, указанной в п. 10.3. настоящего Порядка».

Пункт 10.5. Порядка конкурсный управляющий предлагает изложить в следующей редакции: «В случае, если имущество не было реализовано в ходе торгов посредством публичного предложения и торги были признаны несостоявшимися, Банк ВТБ (ПАО) имеет право внести изменения в Порядок, касающиеся дальнейших условий реализации имущества/лота».

Суд соглашается с доводами конкурсного управляющего и полагает необходимым изложить пункт 10.5 Порядка в редакции, предложенной арбитражным управляющим.

Руководствуясь ст.110, 138, 139 Закона о банкротстве, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Разрешить разногласия, возникшие между конкурсным управляющим ООО СФ ПСК «Щит» и Банк ВТБ (ПАО) по вопросам порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога; утвердить Порядок и условия проведения открытых торгов, предложенный Банком ВТБ (ПАО) с учетом следующих изменений:

Пункт 3.1. изложить в редакции, предложенной конкурсным управляющим, а именно надлежит указать кадастровые номера земельных участков и годы выпуска

транспортных средств и специальной строительной техники.

Пункт 4.3. Порядка, т дополнить абзацем следующего содержания:

«В срок не позднее, чем 20 (двадцать) календарных дней с даты вступления в силу определения суда об утверждении начальной продажной цены предмета залога, порядка и условий продажи предмета залога, публикует информационное сообщение о продаже имущества в официальном издании (газета "Коммерсантъ"), в печатном органе, указанном в пункте 3.10 настоящего порядка, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве».

Пункт 4.9 Порядка изложить в следующей редакции:

«Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах».

Исключить из пункта 5.2. Порядка абзац «копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой».

Пункт 7.6. Порядка изложить в следующей редакции:

«Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах».

Абзац третий п. 7.7. Порядка изложить в следующей редакции:

«В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества/лота по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия».

Исключить пункт 7.9 Порядка содержащий требования о невозвращении

задатка иным лицам кроме победителя торгов .

Пункт 8.2. Порядка изложить в следующей редакции:

«Обязательными условиями договора купли-продажи имущества/лота являются:

- сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота;
- цена продажи имущества/лота;
- указание на наличие/отсутствие каких-либо обременений в отношении имущества/лота;
- порядок и срок передачи имущества/лота покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Договор купли-продажи имущества/лота должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю и государственной регистрации перехода права собственности только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота.

Задаток, внесенный покупателем при подаче заявки на участие в торгах, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате общей цены имущества/лота».

Пункт 10.4. Порядка дополнить предложением следующего содержания: «Снижение цены продолжается до 29% от начальной цены, указанной в п. 10.3. настоящего Порядка».

Пункт 10.5. Порядка изложить в следующей редакции: «В случае, если имущество не было реализовано в ходе торгов посредством публичного предложения и торги были признаны несостоявшимися, Банк ВТБ (ПАО) имеет право внести изменения в Порядок, касающиеся дальнейших условий реализации имущества/лота».

Определение может быть обжаловано в установленном порядке.

Судья

В.В. Воронова