



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;  
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru)

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

город Саратов

30 марта 2023 года

Дело № А57-19029/2021

Резолютивная часть определения объявлена 23 марта 2023 года

Определение в полном объеме изготовлено 30 марта 2023 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Зуевой Л.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Сычёвой О.С., с использованием средств аудиозаписи, рассмотрев в открытом судебном заседании объединенные в одно производство для совместного рассмотрения заявления кредитора – Крестьянского (фермерского) хозяйства, главой которого является Гайнанов Азат Шафигуллович, ОГРНИП 313644906600048, адрес: 413161, Саратовская область, Энгельсский район, село Шумейка, мкр. Волжская заводь, ул. 22-я, д. 3/5 (далее – ИП Глава К(Ф)Х Гайнанов А.Ш.) о разрешении разногласий относительно порядка, сроков и условий продажи имущества ООО «Альфа-Холдинг» и конкурсного управляющего Наумова А.В. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества,

в рамках дела, возбужденного 26.08.2021 по заявлению кредитора - Общества с ограниченной ответственностью «Балашовский дорожный ремонтно-строительный участок», 412314, Саратовская обл., г. Балашов, ул. Яблочкова, д. 7, ИНН 6440018017, ОГРН 1076440000713 (далее – ООО «Балашовский ДРСУ»), о признании должника – Общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Холдинг», 410015, г. Саратов, мкр. Юриш, б/н, ИНН 6452069344, ОГРН 1026402491840 (далее – ООО «Альфа-Холдинг»), несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

конкурсного управляющего – Наумов А.В., паспорт обозревался,

от АО «Экономбанк» - Федоров Д.В. по доверенности от 30.05.2022 (до перерыва), Левода И.В. по доверенности от 17.03.2023 (после перерыва),

эксперта – Борисов Д.В., паспорт обозревался,

иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, не явились,

**УСТАНОВИЛ:**

В Арбитражный суд Саратовской области 24.08.2021 поступило заявление ООО «Балашовский ДРСУ» о признании должника - ООО «Альфа-Холдинг» несостоятельным (банкротом).

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 04.10.2021 (резолютивная часть объявлена 27.09.2021) по делу №А57-19029/2021, заявление ООО «Балашовский ДРСУ» признано обоснованным, должник - ООО «Альфа-Холдинг», признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство

Определением Решением Арбитражного суда Саратовской области от 04.10.2021 (резолютивная часть объявлена 27.09.2021) конкурсным управляющим должника - ООО «Альфа-Холдинг» утвержден Наумов Александр Владимирович (ИНН 645400155680, СНИЛС 067-880-315 00, номер 8142, дата 26.02.2007г. регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих) член

Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» 121059, г. Москва, Бережковская набережная, дом 10, оф. 200; адрес для направления корреспонденции: 410012, г. Саратов, ул. Большая Казачья, д. 23/27, офис ООО «ЮКНБ».

Публикация сообщения о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении процедуры конкурсного производства произведена в газете «Коммерсантъ» №184(7146) от 09.10.2021, стр. 147.

В Арбитражный суд Саратовской области 01.07.2022 поступило заявление ИП Глава К(Ф)Х Гайнанов А.Ш. о разрешении разногласий относительно порядка, сроков и условий продажи имущества ООО «Альфа-Холдинг», в котором просит утвердить Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника – ООО «Альфа-Холдинг» в редакции конкурсного кредитора.

Также, в Арбитражный суд Саратовской области 11.07.2022 поступило заявление конкурсного управляющего Наумова А.В. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника: внутриплощадочные кабельные линии, инв. №000000021; газопровод с эл. хим. защитой, инв. №000000022; производственно-бытовая канализация, инв. №000000023; газорегуляторный пункт шкафной ГСГО-100/1-01, инв. №00000591; грузовой самосвал КАМАЗ 55111, гос. номер В921КМ 64; грузовой цистерна-битумовоз КАМАЗ 53213, гос. номер В632КК 64; газовый котел Protherm Медведь 50, инв. №00000598; газовый котел Protherm Медведь 50, инв. №00000599; счетчик газа PVG G-160, заводской номер 25101297; топливно-раздаточная колонка «НАРА 27 М1С», инв. №00000510; топливно-раздаточная колонка «НАРА 27 М1С», инв. №00000511.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 08.09.2022 заявление ИП Глава К(Ф)Х Гайнанова А.Ш. и заявление конкурсного управляющего Наумова А.В. объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Представитель АО «Экономбанк» заявил ходатайство о вызове эксперта в судебное заседание.

Выслушав мнения лиц, участвующих в судебном заседании, суд удовлетворил ходатайство АО «Экономбанк».

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании был объявлен перерыв с 16.03.2023 на 21.03.2023, о чем было вынесено протокольное определение.

В судебном заседании экспертом Борисовым Д.В. были даны пояснения на вопросы представителя АО «Экономбанк».

Для предоставления дополнительных пояснений экспертом, в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании был объявлен перерыв с 21.03.2023 на 22.03.2023, о чем было вынесено протокольное определение.

В материалы дела от эксперта Борисова Д.В. поступило уведомление.

Представитель АО «Экономбанк» в судебном заседании указал, что, по его мнению, эксперт ответил не на все поставленные банком вопросы, полагал необходимым получить пояснения эксперта по двум вопросам, возражал относительно выбранных экспертом объектов – аналогов, указанных в заключении эксперта.

Для предоставления дополнительных доказательств в обоснование доводов и возражений в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании был объявлен перерыв с 22.03.2023 на 23.03.2023, о чем было вынесено протокольное определение.

Каких-либо дополнительных доказательств и ходатайств от лиц, участвующих в деле, не поступило, ходатайств об отложении судебного заседания или объявления перерыва в судебном заседании для предоставления дополнительного времени для формирования позиции по делу не заявлено.

Представитель АО «Экономбанк» возражал относительно удовлетворения заявлений, просил утвердить Положение о порядке продажи залогового имущества отдельно от незалогового имущества в редакции залогового кредитора.

Конкурсный управляющий согласился с выводами эксперта, просил утвердить Порядок продажи имущества должника как залогового, так и незалогового единым Порядком в редакции конкурсного управляющего.

Исследовав материалы дела, выслушав лиц, участвующих в деле, суд приходит к следующим выводам.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

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, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным 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 настоящим Федеральным законом. По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражным судом выносится определение.

В соответствии со статьей 131 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В силу пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего закона, и с учетом положений настоящей статьи. Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Как установлено судом, определением Арбитражного суда Саратовской области от 25.01.2022 требования АО «Экономбанк» в размере 282 082 943,07 руб. признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов должника, как обеспеченные залогом имущества должника в виде недвижимого имущества.

Также, в ходе инвентаризации имущества должника конкурсным управляющим установлено наличие следующего движимого имущества:

Внутриплощадочные кабельные линии, инв. №000000021

Газопровод с эл. хим. защитой, инв. №000000022

Производственно-бытовая канализация, инв. №000000023

Газорегуляторный пункт шкафной ГСГО-100/1-01, инв. №000000591

Грузовой самосвал КАМАЗ 55111, гос. номер В921КМ 64

Грузовой цистерна-битумовоз КАМАЗ 53213, гос. номер В632КК 64

Газовый котел Protherm Медведь 50, инв. №000000598

Газовый котел Protherm Медведь 50, инв. №000000599

Счетчик газа PVG G-160, заводской номер 25101297

Топливо-раздаточная колонка «НАРА 27 М1С», инв. №000000510

Топливо-раздаточная колонка «НАРА 27 М1С», инв. №000000511.

Согласно нормам статьи 130 Закона о банкротстве в ходе конкурсного производства конкурсный управляющий осуществляет инвентаризацию и оценку имущества должника. Для осуществления указанной деятельности конкурсный управляющий привлекает

независимых оценщиков и иных специалистов с оплатой их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов (комитетом кредиторов).

В течение месяца с даты окончания инвентаризации и оценки предприятия должника, имущества должника конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложения о продаже имущества должника, включающие в себя сведения о составе имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже 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 предложений о продаже имущества, представленные предложения не утверждены собранием кредиторов или комитетом кредиторов, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении предложений о продаже имущества (пункт 1 статьи 139 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 5 статьи 139 Закона о банкротстве имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов.

На 27.06.2022 конкурсным управляющим было назначено собрание кредиторов со следующей повесткой дня собрания:

1. Отчет конкурсного управляющего о своей деятельности
2. Разрешение вопроса и возможности реализации имущества должника, как единого имущественного комплекса.
3. Утверждение положения о порядке и условиях реализации имущества должника.

В соответствии с сообщением № 9095718 от 28.06.2022, опубликованным на ЕФРСБ, на собрание кредиторов явились кредиторы с правом голоса, сумма требований которых составляет 3 836 748,08, из них голосующих – 3 836 748 голосов, или 4,05 %, вследствие чего, конкурсный управляющий признал настоящее собрание несостоявшимся.

Согласно пункту 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 года №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» на основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

На основании абзаца 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с абзацем 3 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» кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов относительно заложенного имущества в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

Абзац 6 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» не исключает возможность

представления конкурсным управляющим суду предложений относительно порядка и условий продажи заложенного имущества должника.

Из совокупного анализа приведенных норм и разъяснений закона следует, что прерогативу установления порядка и условий проведения торгов относительно заложенного имущества законодатель оставляет именно за залоговым кредитором.

Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Согласно сообщению, опубликованному на официальном сайте ЕФРСБ от 28.06.2022г. № 9095178, залоговым кредитором – АО «Экономбанк» было утверждено Положение об утверждении порядка, условий и сроков реализации имущества ООО «Альфа-Холдинг», находящегося в залоге у АО «Экономбанк», с установлением начальной продажной цены в сумме 83 228 000,00 руб.

В соответствии с абзацем 4 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, 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 арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Обращаясь с заявлением о разрешении разногласий, конкурсный кредитор - ИП Глава К(Ф)Х Гайнанов А.Ш. указывает следующие доводы:

- Стоимость имущества, указанная залоговым кредитором существенно завышена.
- Реализация имущества единым лотом позволит максимально удовлетворить требования кредиторов, поскольку залоговое и незалоговое имущество взаимосвязаны и представляют собой действующий производственный комплекс. Кроме того, продажа единым лотом позволит избежать необоснованного увеличения расходов по проведению процедур банкротства.
- АО «Экономбанк» не решен вопрос с оборудованием, которое находится непосредственно в зданиях и помещениях, выставляемых на торги. Данное оборудование не перечислено в составе имущества, подлежащего реализации.
- В положении залогового кредитора в условиях реализации имущества посредством публичного предложения установлена цена отсечения в размере 60% от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах, и составляет 44 943120 рублей, которая также существенно выше стоимости имущественного комплекса, установленной независимым оценщиком.

На основании изложенного, конкурсный кредитор ИП Глава К(Ф)Х Гайнанов А.Ш. просит утвердить Положение о продаже имущества единым лотом в редакции конкурсного кредитора.

Конкурсный управляющий в связи с не утверждением Положения о порядке продажи незалогового имущества собранием кредиторов должника по причине отсутствия кворума обратился в суд с заявлением об утверждении Положения о порядке продажи только в части незалогового имущества.

Рассматривая вопрос о возможности продажи имущества должника как залогового, так и не залогового, единым лотом, суд руководствуется следующим.

В пункте 13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018), указано, что по общему правилу продажа находящегося и не находящегося в залоге имущества должника единым лотом допустима только с согласия залоговых кредиторов.

Так, согласно сложившейся судебной практике продажа заложенного имущества в составе единого лота вместе с имуществом незаложенным возможна только с согласия залогового кредитора и только при условии выделения (установления порядка выделения, в том числе в отчете об оценке имущества) доли залогового кредитора в составе полученной выручки (п. 4 ст. 18.1, п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, пп. 9 и 14 постановления N 58, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июля 2013 г. N 14016/10, определение Верховного Суда Российской Федерации от 22 октября 2014 г. N 306-ЭС14-60). Отступление от названного подхода (преодоление отказа залогового кредитора) допустимо только в исключительных случаях при явно недобросовестном уклонении залогодержателя от дачи согласия на продажу имущества в составе единого лота (в частности, когда для него явно намного выгоднее продать имущество единым лотом, но он по каким-либо иным причинам, не связанным с экономической целесообразностью, не соглашается с подобными условиями, причиняя тем самым вред остальным кредиторам), учитывая техническую невозможность оставления заложенного имущества в составе единого лота за собой в случае признания повторных торгов несостоявшимися. Однако применительно к рассматриваемому обособленному спору подобная недобросовестность залоговых кредиторов судами не установлена.

В настоящем случае залоговый кредитор – АО «Экономбанк» возражает относительно продажи имущества должника единым лотом.

Кроме того, решение о возможности реализации имущества должника, как единого имущественного комплекса, собранием кредиторов должника также не принималось.

В рамках дела №A57-19029/2021 конкурсный управляющий обратился только с утверждением Положения о продаже в отношении незаложенного имущества.

Таким образом, суд приходит к выводу, что оснований для реализации залогового и незаложенного имущества не имеется.

В отношении порядка продажи залогового имущества суд приходит к следующим выводам.

Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее Закон об ипотеке) начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - судом.

Исходя из разъяснений, данных в пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» на основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве, отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве). Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Вместе с тем, начальная продажная цена заложенного имущества должна определяться судом с учетом обязательной оценки этого имущества независимым оценщиком в целях ее реализации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 129, пунктом 1 статьи 130 Закона о банкротстве по общему правилу на конкурсного управляющего возложена обязанность проведения оценки имущества должника посредством привлечения для этого оценщика.

Залоговый кредитор вправе представлять свои возражения против отчета об оценке, проведенной по инициативе конкурсного управляющего в ходе конкурсного производства, и использовать для этого все процессуальные права, предусмотренные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, в том числе, представлять свои доказательства действительной рыночной стоимости заложенного имущества.

Судом установлено, что между конкурсным кредитором и залоговым кредитором возникли разногласия по начальной продажной цене.

В целях определения рыночной стоимости указанного выше недвижимого имущества, по ходатайству кредитора – ИП Главы К(Ф)Х Гайнанова А.Ш. судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой было поручено Борисову Дмитрию Валентиновичу и Чернову Валерию Александровичу - экспертам ООО «Саратовская независимая экспертно-консультационная служба».

Согласно Экспертному заключению №772 от 12.01.2023, рыночная стоимость имущества, с учетом пояснений эксперта о технической опечатке и уведомления от 21.03.2023 №179, составила:

1	<p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 209,9 кв.м., литер В1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:020315:221.</p> <p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 1 931,6 кв.м., литер Н, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:010115:8656.</p> <p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 758 кв.м., литер Г2, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:010115:8640.</p> <p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 364,1 кв.м., литер Г1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:010115:8645.</p> <p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 52,1 кв.м., литер Е, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:020315:220. 22 А57-19029/2021.</p> <p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 532,7 кв.м., литер М, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш б/н. Кадастровый номер: 64:48:010115:8657.</p> <p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 48,5 кв.м., литер Z1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н.</p>	61 631 000
---	--	------------

	<p>Кадастровый номер: 64:48:020315:201.</p> <p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 1 365,8 кв.м., литер Б1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:020315:156.</p> <p>- Нежилое одноэтажное здание, общей площадью 46,6 кв.м., литер Z2, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:010115:8647.</p> <p>- Нежилое трехэтажное здание, общей площадью 608 кв.м., литер А1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:010115:8654.</p> <p>- Сооружение (подземное хранилище топлива), назначение: нежилое, площадь 25 кв.м., инв.№ 63:401:001:005661390/000р, литер р, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес объекта: город Саратов, поселок Юриш, б/н. Кадастровый номер: 64:48:020315:195.</p> <p>- Здание (весы автомобильные), инв.№ 63:401:001:005661390/00н1, литер н1, назначение: нежилое, площадь 76,6 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:010115:8648.</p> <p>- Здание (АЗС), инв.№ 64:401:001:005661390/000К, литер К, назначение: нежилое, площадь 5,9 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020315:190.</p> <p>- Здание (АЗС), инв.№ 64:401:001:005661390/000П, литер П, назначение: нежилое, площадь 4,5 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020317:102.</p> <p>- Здание (проходная), инв.№ 64:401:001:005661390/000Ж, литер Ж, назначение: нежилое, площадь 5,5 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020317:103.</p> <p>- Здание (склад), инв.№ 64:401:001:005661390/000Т, литер Т, назначение: нежилое, площадь 175,4 кв.м., этажность:1, цокольный, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020317:83.</p>	
--	--	--



	<p>- Сооружение - замощение, инв.№ 64:401:001:005661390/000з, литер з, назначение: нежилое, площадь 40 638 кв.м., включая все инженерное оборудование и сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020315:189.</p>	
	<p>- Сооружение – ограждение, инв.№ 63:401:001:005661390/овв1в2, назначение: нежилое, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020317:85.</p>	
	<p>- Служебное здание, инв.№ 63:401:001:005661390/00с1, литер с1, назначение: нежилое, площадь 6,5 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020315:207.</p>	
	<p>- Здание (склад), инв.№ 64:401:001:005661390/000з, литер з, назначение: нежилое, площадь 136,5 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020317:106.</p>	
	<p>- Здание (битумоплавильная), инв.№ 63:401:001:005661390/0ДД1, литер ДД1, назначение: нежилое, площадь 278,7 кв.м., этажность:2, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020317:84.</p>	
	<p>- Служебное здание, инв.№ 63:401:001:005661390/00с2, литер с2, назначение: нежилое, площадь 33,2 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020315:169.</p>	
	<p>- Здание (водомерная будка), инв.№ 63:401:001:005661390/000и, литер и, назначение: нежилое, площадь 16 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020317:87.</p>	
	<p>- Служебное здание, инв.№ 63:401:001:005661390/00с3, литер с3, назначение: нежилое, площадь 17,1 кв.м., этажность:1, включая все инженерное оборудование и сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020317:86.</p>	
	<p>- Здание (водомерная будка), инв.№ 63:401:001:005661390/000с, литер с, назначение: нежилое, площадь 11 кв.м., включая все инженерное оборудование и сети инженернотехнического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н.</p>	

	<p>Кадастровый номер: 64:48:020317:82.</p> <p>- Сооружение: артезианская скважина глубиной 130 м. с одноэтажным зданием насосной станции, инв.№ 63:401:001:005661390/00а, литер а, назначение: нежилое, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местоположение): город Саратов, поселок Юриш, Б/Н. Кадастровый номер: 64:48:020315:215.</p> <p>- Подъездные пути, назначение: сооружение железнодорожного транспорта, протяженность 451 м., включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Саратов, п. Юриш. Кадастровый (условный) номер: 64:48:010115:484.</p> <p>- Подпорная стена, назначение: сооружения противооползневые, протяженность 176 м., включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Саратов, п. Юриш. Кадастровый (условный) номер: 64:48:020318:619.</p> <p>- Право аренды на земельный участок, площадью 7 268 кв.м. с кадастровым номером 64:48:020318:52 из земель населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммунальных, складских объектов, сроком до 20 марта 2057 года включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, расположенный по адресу: г. Саратов, по. Юриш, б/н в Заводском районе, в объеме прав и обязанностей, принадлежащих Залогодателю на основании договора аренды земельного участка № Ар-17-244/Ю-2 от 19 июня 2017 года.</p> <p>- Земельный участок, площадью 39 483 кв.м. с кадастровым номером 64:48:020318:630 из земель населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, включая все инженерное оборудование и сети инженерно-технического обеспечения, предназначенные для его эксплуатации, расположенный по адресу: г. Саратов, по. Юриш, б/н в Заводском районе, в объеме прав и обязанностей, принадлежащих залогодателю на основании договора аренды земельного участка № Ар-17-245/Ю-2 от 19 июня 2017 года.</p>	
--	--	--

В материалах дела имеются вопросы АО «Экономбанк» относительно Экспертного заключения №772 от 12.01.2023 в письменном виде.

В судебном заседании 22.03.2023 экспертом Борисовым Д.В. были даны устные ответы, а также представлено Уведомление от 21.03.2023 №179.

С учетом ответов эксперта Борисова Д.В. и пояснений, содержащихся в Уведомлении от 21.03.2023 №179, суд принимает Экспертное заключение №772 от 12.01.2023 в качестве надлежащего доказательства по делу.

Кроме того, суд отмечает, что доказательства того, что заключение Экспертное заключение №772 от 12.01.2023 признано недействительным в установленном действующим законодательством порядке, не представлены. Нарушения Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных

стандартов оценки, при его составлении, не установлены. Каких-либо доказательств, свидетельствующих о недостоверности заключения эксперта, лицами, участвующими в деле, в нарушение положений статьи 65, 86 АПК РФ суду не представлено.

Учитывая, что судебная экспертиза проведена в полном соответствии с требованиями статей 82, 83, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в заключении эксперта отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, эксперт ответил на все поставленные перед ним вопросы, данное заключение подлежит принятию судом в качестве доказательства, подтверждающего рыночную стоимость исследуемого недвижимого имущества.

В силу положений статьи 64, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключения экспертов относятся к доказательствам, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В силу статей 67, 68 и 71, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о недостоверности заключения эксперта, лицами, участвующими в деле, в нарушение положений статьи 65, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суду не представлено.

Как указывалось ранее, согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - судом. При этом, если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Таким образом, в соответствии с абзацем 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве, подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке начальная продажная цена недвижимого имущества – Лота №1 подлежит установлению в размере 80% рыночной стоимости такого имущества, а именно: 49 304 800 рублей.

Далее, в отношении порядка продажи незалогового имущества суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с Положением о порядке продажи имущества в редакции конкурсного управляющего, незалоговое имущество подлежит продаже в виде единого лота.

В материалах дела имеются возражения конкурсного кредитора – АО «НВКбанк» относительно заявления конкурсного кредитора - ИП Главы К(Ф)Х Гайнанова А.Ш., в которых отражены возражения по Порядку продажи незалогового имущества.

Так, АО «НВКбанк» указывает, что имущество, включенное заявителем (ИП Главой К(Ф)Х Гайнановым А.Ш.) в состав лота № 2, которое также является лотом №1 Положения о порядке продажи в редакции конкурсного управляющего должником, не представляет собой единый производственный комплекс, не связано между собой общим назначением и целями использования. Банк считает, что включение в один лот 11 единиц техники и оборудования не является привлекательным для потенциальных покупателей, поскольку в этом случае потенциальный покупатель лишен возможности выбрать и приобрести подходящую единицу техники, а вынужден приобрести все имущество в совокупности, что, в свою очередь, порождает значительные затраты на приобретение техники и тем самым снижает привлекательность такого лота.

Основанием для утверждения судом порядка, сроков и условий продажи имущества должника является соответствие их положений требованиям Закона о банкротстве.

Представленный конкурсным управляющим должника Порядок не противоречит нормам статей 110, 139 Закона о банкротстве.

Вместе с тем, как установлено материалами дела, незалоговое имущество должника представляет собой кабельные линии, газопровод, канализацию, иное оборудование, связанное с энергоснабжением, а также 2 транспортных средства.

Указанное конкурсным управляющим условие является нецелесообразным, поскольку на торги по продаже имущества должника будет выставлено разнородное имущество.

Конкурсное производство, по смыслу статьи 2 Закона о банкротстве, является процедурой, применяемой в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Утверждение Положения о порядке продажи незалогового имущества должника в редакции, предложенной конкурсным управляющим, в части объединения транспортных средств и кабельных линий, газопровода, канализации, иного оборудования, связанного с энергоснабжением, в единый лот нецелесообразно, поскольку количество потенциальных покупателей на сельскохозяйственную технику уменьшается, что не может способствовать наиболее максимальному удовлетворению требований кредиторов должника.

Таким образом, суд приходит к выводу о необходимости учета в Положении о порядке продажи незалогового имущества должника, транспортных средств в количестве 2 штук как отдельных лотов, и кабельных линий, газопровода, канализации, иного оборудования, связанного с энергоснабжением как отдельного лота.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о разрешении разногласий относительно порядка, сроков и условий продажи имущества должника в виде утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, находящегося в залоге у АО «Экономбанк», в редакции залогового кредитора – АО «Экономбанк», с установлением начальной продажной цены в сумме 49 304 800 рублей, и утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, не обремененного залогом, в редакции конкурсного управляющего, с установлением 3 лотов.

В соответствии со статьей 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, после вступления в законную силу настоящего определения обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Саратовской области от 04.07.2022 по делу №А57-19029/2021, подлежат отмене.

Руководствуясь статьями 60, 110, 112 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 97, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия относительно порядка, сроков и условий продажи имущества должника - Общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Холдинг», 410015, г. Саратов, мкр. Юриш, б/н, ИНН 6452069344, ОГРН 1026402491840.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника - Общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Холдинг», 410015, г. Саратов, мкр. Юриш, б/н, ИНН 6452069344, ОГРН 1026402491840, находящегося в залоге у АО «Экономбанк», в редакции залогового кредитора – АО «Экономбанк», установив начальную продажную цену в сумме 49 304 800 рублей.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника - Общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Холдинг», 410015, г. Саратов, мкр. Юриш, б/н, ИНН 6452069344, ОГРН 1026402491840, не обремененного залогом, в редакции конкурсного управляющего, установив следующие лоты:

№ лота	Наименование лота	Начальная цена лота, руб.
1	Внутриплощадочные кабельные линии, инв. №000000021 Газопровод с эл. хим. защитой, инв. №000000022	1 102 000

	Производственно-бытовая канализация, инв. №00000023 Газорегуляторный пункт шкафной ГСГО-100/1-01, инв. №000000591 Газовый котел Protherm Медведь 50, инв. №000000598 Газовый котел Protherm Медведь 50, инв. №000000599 Счетчик газа PVG G-160, заводской номер 25101297 Топливо-раздаточная колонка «НАРА 27 М1С», инв. №000000510 Топливо-раздаточная колонка «НАРА 27 М1С», инв. №000000511	
2	Грузовой самосвал КАМАЗ 55111, гос. номер В921КМ 64	134 000
3	Грузовой цистерна-битумовоз КАМАЗ 53213, гос. номер В632КК 64	104 000
Итого:		1 340 000

После вступления в законную силу настоящего определения отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Саратовской области от 04.07.2022 по делу №А57-19029/2021, в виде обязания конкурсного управляющего ООО «Альфа-Холдинг» Наумова Александра Владимировича приостановить мероприятия по реализации имущества должника, находящегося в залоге АО «Экономбанк», до вступления в законную силу судебного акта по результатам рассмотрения заявления кредитора – ИП Главы К(Ф)Х Гайнанова А.Ш. о разрешении разногласий относительно порядка, сроков и условий продажи имущества ООО «Альфа-Холдинг».

Определение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию, в соответствии с частью 3 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в течение десяти дней со дня его вынесения.

Определение направить лицам, участвующим в деле, в соответствии с требованиями статьи 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лицам, участвующим в деле разъясняется, что информация о принятых по делу судебных актах, о дате, времени и месте проведения судебного заседания, об объявленных перерывах в судебном заседании размещается на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru.>, а также может быть получена по телефонам: (845-2) 98-39-39, 98-39-20.

Судья

Л.В.Зуева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 26.01.2022 2:54:52  
Кому выдана Зуева Лариса Владимировна