



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Орел

от 11 апреля 2011 года

Дело №А48 –3506/07-176

Судья Арбитражного суда Орловской области Химичев В.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Ветровой А.Н., рассмотрел заявление конкурсного управляющего Муниципального унитарного предприятия «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4» (ОГРН 1025700848689, ИНН 5754001622) Проскурякова Н.И. об утверждении изменений в Предложения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника,

при участии в деле:

конкурсный управляющий- Проскуряков Н.И. (паспорт)

представитель уполномоченного органа Брычков М.В. (по доверенности от 10.11.2010 г.)

установил: Конкурсный управляющий муниципального унитарного предприятия «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4» Проскуряков Н.И. обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении изменений в Предложения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества МУП «ЖРЭУ № 4».

Заявление конкурсного управляющего Проскурякова Н.И. основано на том, что собранием кредиторов, состоявшемся 23.12.2010 г., принято решение не утверждать Изменения в Предложения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества МУП «ЖРЭУ № 4». Порядок проведения торгов, содержащийся в Изменениях №1 к Предложениям, осуществляется по правилам, установленным гражданским законодательством, а также ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В соответствии с п. 2 ст. 110 ФЗ «О

несостоятельности (банкротстве)» в случае, если предприятие не было продано в порядке, предусмотренном настоящим пунктом (не продано в третий раз путем проведения открытых торгов в форме аукциона), порядок продажи предприятия на торгах устанавливается собранием кредиторов, в том числе посредством публичного предложения. По мнению конкурсного управляющего, переход к реализации имущества путем публичного предложения, в результате которого может происходить снижение цены, осуществляется только после признания несостоявшимися третьих торгов по продаже имущества должника. В соответствии с ч.4 ст.447 ГК РФ выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену. Соответственно торги, проводимые до момента продажи предприятия посредством публичного предложения, проводились путем увеличения начальной цены («шаг аукциона») на 10% от начальной цены имущества, составляющего лот. В изменениях в Предложения установлено, что «первые десять дней - цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на третьих торгах, величина каждого последующего снижения цены имущества МУП «ЖРЭУ №4» определяется в размере 10% от предыдущей цены; цена предложения с учетом снижения действует в течение 10 дней, после чего производится очередное снижение стоимости предложения имущества на 10%; Общий срок продажи имущества - 40 дней». Нормы ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции подлежащей применению) не содержат норм, запрещающих собранию кредиторов при утверждении порядка продажи имущества должника путем публичного предложения снижать начальную цену продажи имущества должника в разумных пределах и сроки, по истечению которых допускается снижение цены реализации. Причем, Предложениями определен предельный размер снижения цены.

Уполномоченный орган не согласен с заявлением конкурсного управляющего, считая, что Предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника не соответствуют закону. Данные предложения

не были утверждены в связи с истечением срока действия отчета об оценке имущества должника. 23.12.2010г. конкурсным управляющим проведено собрание кредиторов по вопросу утверждения изменений в Предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника. Кроме того, в отчете конкурсного управляющего отражены недостоверные сведения в отношении реестродержателя, необоснованно исключено из конкурсной массы имущество должника балансовой стоимостью 12042,3 тыс. руб., а также не проведена оценка имущества должника, включенного в конкурсную массу.

Рассмотрев представленные доказательства, заслушав представителей лиц, явившихся в судебное заседание, арбитражный суд считает установленными следующие обстоятельства.

Решением Арбитражного суда Орловской области от 30 января 2008 г. Муниципальное унитарное предприятие «ЖРЭУ № 4» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Щербаков Д.А.

Определением арбитражного суда от 14 сентября 2010 г. Щербаков Дмитрий Александрович отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Муниципального унитарного предприятия «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4».

Определением арбитражного суда от 12 ноября 2010 г. конкурсным управляющим Муниципального унитарного предприятия «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4» утвержден Проскуряков Николай Иванович.

Конкурсный управляющий Проскуряков Н.И. обратился в арбитражный суд с заявлением на основании части 2 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Названная норма предусматривает, что в случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов предложений о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника порядок, сроки и условия продажи имущества должника не утверждены собранием кредиторов, собрание

кредиторов или конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о разрешении возникших разногласий. По итогам рассмотрения указанных разногласий арбитражный суд или утверждает порядок, сроки и условия продажи имущества, или освобождает конкурсного управляющего от исполнения своих обязанностей.

Как следует из материалов дела, конкурсным управляющим МУП «ЖРЭУ №4» Щербаковым Д.А. были разработаны Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, которые были представлены собранию кредиторов на утверждение. 21 сентября 2009г. на собрании конкурсных кредиторов МУП «ЖРЭУ №4» общим числом голосов были утверждены Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника. Конкурсным управляющим проведены три торга по продаже имущества МУП «ЖРЭУ №4», по результатам которых имущество должника частично было реализовано на сумму 1 350 485 руб.

22.07.2010 г. повторные торги по реализации имущества МУП «ЖРЭУ №4» признаны не состоявшимися. На торги было выставлено 4 лота, а именно: Лот №1: столярная мастерская - 1756800 руб.; Лот №2: склад - 916920 руб.; Лот №3: автогрейдер ДЗ-143-1 - 238 833 руб.; Лот №4: оборудование, транспорт - 269 343 руб.

Конкурсным управляющим МУП «ЖРЭУ №4» Проскуряковым Н.И. собранию кредиторов 23 декабря 2010г. на утверждение были представлены изменения в Предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника. По итогам голосования принято решение не утверждать изменения в Предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника. Порядок проведения торгов, содержащийся в Изменениях №1 к Предложениям, осуществляется по правилам, установленным гражданским законодательством, а также ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно п. 2 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции от 26 октября 2002 года №127-ФЗ, в случае, если предприятие не было продано

в порядке, предусмотренном настоящим пунктом (не продано в третий раз путем проведения открытых торгов в форме аукциона), порядок продажи предприятия на торгах устанавливается собранием кредиторов, в том числе посредством публичного предложения.

Согласно пунктам 1, 6 ст. 24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий в своей деятельности обязан руководствоваться законодательством Российской Федерации. При проведении процедур банкротства арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом, обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

В соответствии с п. 3 ст. 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий имеет право распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий осуществляет в ходе конкурсного производства инвентаризацию и оценку имущества должника, для чего привлекает независимых оценщиков и иных специалистов.

В соответствии со ст. 139 Закона о банкротстве в течение месяца с даты окончания проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов на утверждение предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Утверждая предложенные конкурсным управляющим Проскуряковым Н.И. изменения в Предложения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества МУП «ЖРЭУ № 4», суд исходит из следующего.

Пункт 2 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» устанавливает срок, в течение которого должны быть утверждены представленные конкурсным управляющим предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника, равный двум месяцам. Не

утверждение представленного конкурсным управляющим предложения в течение двух месяцев предполагает, что между конкурсным управляющим и собранием кредиторов (комитетом кредиторов) имеются разногласия, в ином случае, оснований для не утверждения названных предложений в течение двух месяцев у собрания кредиторов (комитета кредиторов) не имелось бы и конкурсный управляющий не стал бы обращаться в арбитражный суд с подобным заявлением. Истечение срока, установленного пунктом 2 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», предоставляет конкурсному управляющему право на обращение в арбитражный суд с заявлением о разрешении возникших разногласий. По итогам рассмотрения указанных разногласий арбитражный суд или утверждает порядок, сроки и условия продажи имущества, или освобождает конкурсного управляющего от исполнения своих обязанностей.

В соответствии с п. 3 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в порядок, сроки и условия продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан предоставить собранию кредиторов (комитету кредиторов) соответствующие предложения об изменении порядка, сроков и условий продажи имущества должника для утверждения в течение месяца с момента возникновения указанных обстоятельств.

В указанной норме права не прописан правовой механизм разрешения возникших между конкурсным управляющим и кредиторами разногласий. Вместе с тем, указанные разногласия должны быть разрешены для обеспечения реализации имущества должника.

Процессуальной нормой для рассмотрения разногласий в деле о банкротстве является п. 1 ст. 60 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Суд также считает необходимым применить положения п. 2 ст. 139 «О несостоятельности (банкротстве)», принимая во внимание аналогичный

порядок утверждения Предложений о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника и утверждения изменений в указанные предложения.

Как следует из изменений в Предложения о порядке, сроках и об условиях реализации имущества должника, продажа имущества МУП «ЖРЭУ №4» производится конкурсным управляющим без проведения открытых торгов путем публичного предложения и дальнейшего заключения договоров купли-продажи. При реализации имущества должника посредством публичного предложения конкурсный управляющий осуществляет следующие действия:

1. Производит публикацию сообщения о продаже имущества должника в официальном издании, определяемом в соответствии со ст. 28 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002г. и региональном издании «Орловская правда». В сообщении о проведении торгов конкурсным управляющим указывается величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. Для формирования цены продажи срок исчисляется 10-ю календарными днями и истекает в соответствующий последний день срока.

- первые десять дней - цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на третьих торгах.

- вторые десять дней - цена продажи имущества снижается на 10%;

- третьи десять дней - цена продажи имущества снижается на 20%;

- четвертые десять дней - цена продажи имущества снижается на 30%;

Общий срок продажи имущества - 40 дней.

Начало исчисления срока - дата опубликования сообщения о реализации имущества.

2. Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на третьих торгах.

Процентное снижение цены в соответствии с п.1 настоящих предложений происходит от начальной цены продажи имущества.

3. С победителем торгов конкурсный управляющий МУП «ЖРЭУ №4» обязан заключить договор купли-продажи имущества. Договор купли-продажи должен быть заключен в 10-дневный срок с момента подведения итогов торгов.

4. Конкурсный управляющий обязан в договоре купли-продажи имущества должника определить следующие условия продажи: оплата имущества производится денежными средствами на основной расчетный счет МУП «ЖРЭУ №4»; продаваемое имущество подлежит оплате покупателем в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания сторонами договора купли-продажи.

Процедура конкурсного производства в отношении МУП «ЖРЭУ №4» проводится конкурсным управляющим в соответствии с положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ, согласно которого, реализация имущества должника - банкрота осуществляется в соответствии с требованиями ст. 110-111 указанного закона.

Согласно п.7 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ начальная цена продажи предприятия может быть снижена на 10% начальной цены продажи предприятия, установленной собранием кредиторов или комитетом кредиторов, но не может быть ниже минимальной цены продажи предприятия, определенной органами управления должника, иной порядок снижения начальной цены продажи имущества законом о банкротстве не предусмотрен, собранием кредиторов не утверждался.

В деле о банкротстве МУП «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4» минимальная цена продаж органом управления должника не установлена. Таким образом, принимая во внимание отсутствие законодательных запретов на снижение начальной цены продажи имущества должника посредством публичного предложения, суд считает необходимым



утвердить изменения в Предложения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника в редакции предложенной конкурсным управляющим.

В соответствии с п. 4 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции Федерального закона от 30.12.2008 г. № 296-ФЗ в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Указанная правовая норма, которую суд не может применить при рассмотрении настоящего дела в связи с тем, что дело о банкротстве МУП «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4» рассматривается судом по правилам ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в предыдущей редакции, предусматривает детальный порядок продажи имущества должника посредством публичного предложения, в том числе порядок о снижении начальной цены.

Отсутствие указанной нормы права в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в предыдущей редакции не исключает права суда при наличии разногласий между конкурсным управляющим и кредиторами, исходя из обстоятельств дела и интересов должника и кредиторов, утвердить порядок продажи имущества должника на основании ст. 60 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Довод уполномоченного органа о том, что порядок продажи имущества должника не может быть утвержден в связи с истечением срока действия отчета об оценке имущества должника, является ошибочным, поскольку положения, содержащиеся в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)», не предусматривают обязанности проведения повторной оценки. В силу норм действующего законодательства отчет эксперта носит рекомендательный характер, тогда как окончательное решение о цене объекта, включенного в конкурсную массу, принадлежит собранию кредиторов.

В связи с этим суд пришел к выводу об отсутствии необходимости проведения повторной оценки и о соответствии действий конкурсного управляющего в части оценки имущества должника требованиям Закона о банкротстве.

Уполномоченный орган также указывает на то, что кредиторов изменения, предложенные конкурсным управляющим, не были утверждены в связи с тем, что в отчете конкурсного управляющего отражены недостоверные сведения в отношении реестродержателя и необоснованно исключено из конкурсной массы имущество должника балансовой стоимостью 12 042,3 тыс. руб.

Согласно пункту 1 статьи 130 Закона о банкротстве, конкурсный управляющий в ходе конкурсного производства осуществляет инвентаризацию и оценку имущества должника. Для осуществления этой деятельности конкурсный управляющий привлекает независимых оценщиков и иных специалистов.

Как следует из отчета составленного конкурсным управляющим по состоянию на 16.03.2011 г. по результатам инвентаризации в конкурсную массу должника включено имущество балансовой стоимостью 15003550,44 руб., рыночной стоимостью 17227560,43 руб.

Доказательства того, что из конкурсной массы должника исключено имущество балансовой стоимостью 12 042,3 тыс. руб., в материалах дела отсутствуют. Как указывает уполномоченный орган в дополнении к отзыву, на собрании кредиторов, состоявшемся 22.03.2011 г. был представлен отчет конкурсного управляющего по состоянию на 16.03.2011 г., в котором дебиторская задолженность в сумме 12042,3 тыс.руб. нашла отражение.

Довод уполномоченного органа о том, что в отчете конкурсного управляющего отражены недостоверные сведения в отношении реестродержателя, подлежит отклонению, т.к. не имеет отношения в рассматриваемому спору.

Рассматривая возникшие разногласия между конкурсным управляющим и собранием кредиторов, суд, принимая во внимание удлинение сроков конкурсного производства по причине не достижения соглашения между уполномоченным органом и конкурсным управляющим по порядку продажи имущества, исходя из целей и задач конкурсного производства, направленных на соразмерное удовлетворение требований кредиторов, считает необходимым утвердить изменения Предложений о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Муниципального унитарного предприятия «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4», представленные собранию кредиторов на утверждение 23 декабря 2010 года.

По итогам рассмотрения указанных разногласий арбитражный суд или утверждает Порядок, сроки и условия продажи имущества, или освобождает конкурсного управляющего от исполнения своих обязанностей.

С учетом положений ч. 2 ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и установленных обстоятельств суд пришел к выводу о том, что препятствия к утверждению изменения Предложений

конкурсного управляющего о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника отсутствуют, также как и отсутствуют основания для освобождения конкурсного управляющего от исполнения обязанностей.

Руководствуясь ст.ст. 60, 61, 139 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Утвердить изменения Предложений о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Муниципального унитарного предприятия «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4», представленные собранию кредиторов на утверждение 23 декабря 2010 года.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его принятия в Девятнадцатый Арбитражный апелляционный суд (г. Воронеж).

Судья

В.А. Химичев