

Аналитическая справка
О судебной практике по рассмотрению обособленных споров, связанных
с вопросом об утверждении Порядка продажи имущества должника в
рамках дел о несостоятельности (банкротстве) юридических лиц
за 2022 год - первое полугодие 2024 года

(одобрена постановлением президиума
Арбитражного суда Волгоградской области от 29.11.2024)

I Общие положения

Настоящий анализ судебной практики по рассмотрению обособленных споров, связанных с вопросом об утверждении Порядка продажи имущества должника в рамках дел о несостоятельности (банкротстве) юридических лиц за 2022 год-первое полугодие 2024 года подготовлен в соответствии с Планом работы Арбитражного суда Волгоградской области на второе полугодие 2024 года, утвержденным приказом Арбитражного суда Волгоградской области № 107-п от 14.07.2024.

Анализ судебной практики, связанной с рассмотрением обособленных споров о реализации имущества при банкротстве организации-должника, об утверждении порядка продажи имущества должника, дает возможность обратить внимание на соблюдение требований действующего законодательства, регламентирующего данную сферу правоотношений, систематизировать нарушения, допускаемые арбитражными управляющими при обращении в суд об утверждении положений о порядке реализации имущества должника, предостеречь судей от возможных ошибок при рассмотрении обособленных споров анализируемой категории.

Предметом анализа послужили обособленные споры, связанные с вопросом об утверждении Порядка продажи имущества должника в рамках дел о несостоятельности (банкротстве) юридических лиц, рассмотренные Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации (далее – СКЭС), окружными судами, а также судебные акты Арбитражного суда Волгоградской области, являвшиеся предметом пересмотра судов вышестоящий инстанций за анализируемый период.

При рассмотрении обособленных споров названной категории суды руководствуются следующим:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", иными федеральными законами, если необходимость их применения предусмотрено законодательством о банкротстве;
- Постановлением Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Шеставина»;
- Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в

приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России";

- Постановлениями Пленумов Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, Верховного суда Российской Федерации, Обзорами судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, в том числе:

- Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя";

- информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства;

- Обзором судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными решений собраний и комитетов кредиторов в процедурах банкротства, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018;

- Обзором судебной практики по спорам об установлении требований залогодержателей при банкротстве залогодателей, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.12.2022.

В процедурах банкротства одним из способов пополнения конкурсной массы является реализация имущества, принадлежащего предприятию-банкроту.

Реализация имущества должника в рамках процедуры банкротства юридических лиц направлена на максимально возможное удовлетворение требований кредиторов.

II Основные мероприятия по реализации имущества должника в рамках дел о несостоятельности (банкротстве) юридических лиц.

Продажу имущества должника организует конкурсный управляющий, который в установленные Законом о банкротстве ([пункт 2 статьи 129](#), [пункт 3 статьи 139](#) Закона о банкротстве) сроки должен совершить определенные мероприятия, направленные на реализацию активов, а именно:

- проинвентаризировать имущество;
- опубликовать информацию о результатах инвентаризации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ);
- провести оценку выявленных активов (самостоятельно или привлекая специалиста);
- опубликовать отчет об оценке в ЕФРСБ;
- разработать порядок продажи (незаложенного) имущества;
- утвердить порядок продажи (на собрании кредиторов или через суд);
- приступить к реализации путем проведения электронных торгов или прямыми продажами.

В рамках конкурсного производства имущество реализуется посредством проведения электронных торгов в форме аукциона или конкурса, за исключением имущества, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату перед открытием конкурсного производства составляла менее ста тысяч рублей, такое имущество продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов ([пункт 5 статьи 139](#) Закона о банкротстве), например по прямым договорам купли-продажи.

В случае, если торги были признаны несостоявшимися и договор купли-продажи с победителем не был заключен, то конкурсный управляющий принимает решение о проведении повторных торгов и устанавливает начальную цену ([пункт 18 статьи 110](#) Закона о банкротстве).

Если и на повторных торгах имущество не реализовано, то оно выставляется на продажу посредством публичного предложения ([пункт 4 статьи 139](#) Закона о банкротстве).

Процессу утверждения порядка продажи имущества должника и его реализации предшествуют поэтапные действия арбитражного управляющего, определенные законодательством о банкротстве.

1. Инвентаризация имущества должника.

В силу [пункта 1 статьи 131](#) Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества, принимать меры по обеспечению его сохранности ([абзацы второй, шестой пункта 2 статьи 129](#) Закона о банкротстве).

Проведение инвентаризации имущества должника в силу [пункта 2 статьи 129](#) Закона о банкротстве является обязанностью конкурсного управляющего, в связи с чем, именно он несет ответственность за ее надлежащее исполнение, заключающееся также в своевременности и правильности оформления материалов инвентаризации.

Из имущества должника, которое составляет конкурсную массу, исключаются имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, а также иное предусмотренное Законом о банкротстве имущество на основании [абзаца первого пункта 2 статьи 131](#) Закона о банкротстве.

В случае смены конкурсных управляющих, действующее законодательство о банкротстве, не предусматривает обязанности для нового конкурсного управляющего по проведению повторной инвентаризации.

В тоже время, основания для проведения обязательной инвентаризации, помимо [требований статьи 129](#) Закона о банкротстве, предусмотрены пунктом 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 N 34н, в число которых, в том числе, входит смена материально ответственных лиц в организации.

2. Опубликование результатов инвентаризации имущества должника.

[Статьей 129](#) Закона о банкротстве установлено, что конкурсный управляющий обязан включить в ЕФРСБ сведения о результатах инвентаризации имущества должника в течение трех рабочих дней с даты ее окончания.

На основании [пункта 2.6](#) Порядка формирования и ведения Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц и Единого федерального реестра сведений о банкротстве, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 05.04.2013 N 178, оператор обеспечивает внесение (включение) сведений в информационный ресурс и их размещение в сети Интернет не позднее одного рабочего дня после поступления оператору оплаты такого внесения (включения), размещения в сети Интернет в случае, если внесение (включение), размещение в сети Интернет сведений в информационный ресурс в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется за плату.

Моментом исполнения арбитражным управляющим предусмотренной [абзацем третьим пункта 2 статьи 129](#) Закона о банкротстве обязанности следует считать оплату выставленного оператором счета за публикацию сообщения в ЕФРСБ.¹

¹ *Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.04.2022 N Ф09-729/22 по делу N А60-37106/2021*

3. Оценка выявленного имущества и опубликование отчета об оценке на сайте ЕФРСБ.

В предусмотренных Законом о банкротстве случаях конкурсный управляющий обязан привлечь независимого оценщика, например при определении стоимости заложенного имущества (пункт 2 статьи 131 Закона о банкротстве), при получении требования конкурсного кредитора или уполномоченного органа о проведении оценки (пункт 1 статьи 139 Закона о банкротстве), причем на исполнение такого требования конкурсному управляющему дается два месяца с даты получения соответствующего запроса.

Отчет об оценке имущества должника подлежит включению арбитражным управляющим в ЕФРСБ в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме в соответствии с абзацем четвертым пункта 1 статьи 130 Закона о банкротстве.

В силу пункта 1 статьи 130 Закона о банкротстве арбитражный управляющий может привлекать оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных законом. Следует учитывать, что положения Закона о банкротстве не возлагают на управляющего обязанность по проведению обязательной оценки имущества должника.

При привлечении специалиста-оценщика арбитражному управляющему следует соблюсти установленную Законом о банкротстве последовательность действий: 1) инвентаризация имущества; 2) опубликование результатов в ЕФРСБ; 3) получение требования об оценке.

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

Закон о банкротстве не содержит запрета залоговому кредитору выбирать для определения цены продажи активов специализированную организацию, не аккредитованную при саморегулируемой организации, членом которой является конкурсный управляющий.

Относительно реализации имущества, балансовая стоимость которого составляет менее ста тысяч рублей, собранием кредиторов может быть согласован иной порядок его продажи, нежели установленный статьей 110, пунктом 6 статьи 111, пунктом 5 статьи 139 Закона о банкротстве, в том числе в части размера снижения цены.

По вопросу о возможности реализации дебиторской задолженности без организации торгов, если ее номинальный размер превышает установленную названными нормами величину, существует два противоположных подхода.

Согласно первому, такая возможность имеется при наличии отчета об оценке стоимости прав требования.

Так, реализация дебиторской задолженности без проведения открытых торгов путем прямой продажи по цене наибольшего предложения не противоречит законодательству о банкротстве и не содержит условий, противоречащих требованиям норм действующего законодательства, поскольку рыночная стоимость прав требования менее 100 тыс. рублей.²

Оценивая имущество должника для целей возможности реализации по прямым договорам купли-продажи, следует учитывать позицию, отраженную в Определении ВС РФ от 02.11.2017 N 305-ЭС17-9625.

² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.09.2021 по делу №А40-152443/2014

В ситуации, когда бухгалтерский учет должника является недостоверным (не отражает действительное положение дел), сведения, содержащиеся в бухгалтерской отчетности, не могут быть использованы для отграничения имущества, имеющего незначительную стоимость и потому подлежащего реализации в упрощенном порядке (без проведения торгов) в силу закона.

Согласно другому подходу, отчуждение имущества должника путем заключения прямого договора купли-продажи без проведения торгов является исключительным способом пополнения конкурсной массы, который используется лишь при наличии совокупности условий: если балансовая стоимость продаваемого актива составляет менее ста тысяч рублей и такой способ продажи санкционирован решением собрания кредиторов или комитета кредиторов (пункт 5 статьи 139 Закона о банкротстве).³

4. Разработка и утверждение Положения о порядке продажи имущества должника.

Согласно пункту 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника (о составе лотов, о средствах массовой информации, в которых будут опубликованы сообщения о продаже, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, а также о специализированной организации, которую предлагается привлечь для проведения торгов). Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

При необходимости внесения изменений в порядок, сроки и условия продажи имущества конкурсный управляющий обязан подготовить новые предложения, созвать собрание (комитет) кредиторов или утвердить такие предложения в судебном порядке (пункт 2 статьи 139 Закона о банкротстве).

Разделение объектов реализации на отдельные лоты призвано обеспечить получение максимальной цены от его продажи.

При этом, реализация и объединение лотов имущества должника должна быть обоснованной и мотивированной со стороны конкурсного управляющего должника. В рамках объединения лотов должны быть исключены случаи для выводов с баланса ликвидных прав требований либо искусственного ограничения круга потенциальных участников торгов, имеющих заинтересованность и финансовую возможность приобретения выставленной дебиторской задолженности, а также приводить к отсечению потенциальных участников торгов от участия в них.⁴

Значительное количество споров связано с определением величины задатка для участия в торгах.

В Определении ВС РФ от 01.07.2016 N 305-ЭС16-3457 отмечено: "Помимо того что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 ГК РФ), его функция состоит и в том, что риск потерять соответствующую 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

³ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа N Ф06-6739/2024 от 10.09.2024 по делу N А55-3644/2021

⁴ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.09.2021 N Ф05-2211/2019 по делу N А40-152443/2014

размера задатка (не более 20 процентов от начальной цены продажи предприятия (абзац десятый пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве)) 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.

Следовательно, 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".⁵

При продаже имущества посредством публичного предложения размер задатка исчисляется исходя из цены, которая является начальной продажной ценой на конкретном этапе публичного предложения, а не из цены продажи на первом этапе (Определение ВС РФ от 01.07.2016 N 305-ЭС16-3457).

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что с продажей имущества посредством публичного предложения связано немало дел по оспариванию результатов торгов. Это обусловлено тем, что ни Закон о банкротстве, ни другие нормативные правовые акты не содержат четкого регламента выбора графика снижения цены активов, установления цены отсечения, определения шага снижения цены.

Возникают споры при установлении цены отсечения в случае продажи имущества посредством публичного предложения. Основной целью таких торгов является скорейшая реализация имущества должника, но вместе с тем на этом этапе предполагается его продажа в условиях низкого потребительского спроса и незначительного интереса в его приобретении.

В Законе о банкротстве отсутствует такое понятие, как цена отсечения. В тоже время, при определении порядка реализации имущества должника необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также учитывать, что основная цель проведения торгов - получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника.

Продажа имущества должника по цене, приближенной к нулевой, при длительном проведении торгов и последовательном снижении стоимости без установления ее нижнего предела противоречит требованиям закона, поскольку подобные условия не обеспечивают соблюдение баланса интересов конкурсных кредиторов и должника.

При этом установление необоснованно высокой цены отсечения может привести к прерыванию процедуры продаж имущества посредством публичного предложения и возникновению неопределенности относительно дальнейшей продажи, необходимости изменения и дополнения ранее согласованного порядка и условий проведения торгов по реализации объектов, что, в свою очередь, повлечет дополнительные текущие расходы.⁶

4.1 Особенности в утверждении порядка продажи в зависимости от видов реализации имущества.

4.1.1. Реализация имущества сельскохозяйственных предприятий.

Особый порядок реализации имущества сельскохозяйственных предприятий представляет собой определенную последовательность действий арбитражного

⁵ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.04.2023 по делу №А40-294073/2019

⁶ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.01.2024 N Ф01-8698/2023 по делу N А43-2457/2023

управляющего, а также особый круг лиц, обладающих правом преимущественного приобретения собственности такой организации в случае банкротства.

По общему правилу только в рамках дела о банкротстве возможно определение статуса должника как сельскохозяйственной организации с проведением процедуры банкротства по специальным нормам. Об особом статусе должника указывается в судебном акте о введении в отношении него процедуры банкротства.⁷

В тоже время, в сложившейся судебной практике и на арбитражного управляющего может быть возложена обязанность определить статус должника как сельскохозяйственной организации в случае отсутствия указания на этот статус в судебном акте о введении в отношении должника процедуры банкротства, и поставить на разрешение суда данный вопрос с целью реализации имущества должника в порядке ст.179 Закона о банкротстве.⁸

Согласно положениям статьи 179 Закона о банкротстве, при продаже имущества должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - сельскохозяйственной организации путем проведения торгов.

В случае, если предприятие должника - сельскохозяйственной организации не было продано на торгах, арбитражный управляющий должен выставить на торги единым лотом имущество должника - сельскохозяйственной организации, которое используется в целях производства сельскохозяйственной продукции, ее хранения, переработки, реализации (далее - производственно-технологический комплекс должника - сельскохозяйственной организации).

В случаях, указанных в абзацах первом и втором настоящего пункта, продажа предприятия должника - сельскохозяйственной организации и выставленного на торги единым лотом производственно-технологического комплекса должника - сельскохозяйственной организации осуществляется в порядке, установленном пунктами 4-19 статьи 110 настоящего Федерального закона. Оценка имущества должника - сельскохозяйственной организации осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона.

В случае, если выставленный на торги единым лотом производственно-технологический комплекс должника - сельскохозяйственной организации не продан на торгах, продажа имущества должника - сельскохозяйственной организации осуществляется в соответствии со статьей 111 и пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

Преимущественное право приобретения имущества должника, продажа которого осуществляется в порядке, установленном абзацем четвертым пункта 1 настоящей статьи, имеют лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельными участками, непосредственно прилегающими к земельному участку должника. В случае отсутствия таких лиц преимущественное право приобретения имущества должника, которое используется в целях сельскохозяйственного производства и принадлежит сельскохозяйственной организации, признанной банкротом, при прочих равных условиях принадлежит сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, расположенным в той же местности, где расположена указанная сельскохозяйственная

⁷ *Определение СКЭС ВС РФ от 13.06.2017 №305-КГ17-877 по делу №А40-8068/2016, Определение СКЭС ВС РФ от 08.11.2016 № 310-ЭС16-8192 по делу №А68-3041/2015*

⁸ *Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28.12.2021 № Ф06-40063/2018 по делу № А65-41596/2017*

организация, а также соответствующему субъекту Российской Федерации или соответствующему муниципальному образованию.

Для обеспечения реализации преимущественного права приобретения имущества должника арбитражный управляющий направляет уведомление о продаже предприятия должника, имущества должника лицам, которые занимаются производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеют земельным участком, непосредственно прилегающим к земельному участку должника, а также публикует информацию о продаже предприятия должника, имущества должника в печатном органе по месту нахождения должника с указанием начальной цены продажи предприятия должника, имущества должника, выставляемых на торги.

Арбитражный управляющий продает имущество должника лицу, имеющему право их преимущественного приобретения, по цене, определенной на торгах. В случае, если о намерении воспользоваться преимущественным правом приобретения заявили несколько лиц, имущество должника продается по цене, определенной на торгах, лицу, заявление которого поступило арбитражному управляющему первым.

В случае, если указанные лица в течение месяца не заявили о своем желании приобрести имущество и имущественные права, арбитражный управляющий осуществляет реализацию имущества и имущественных прав в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

В случае нарушения преимущественного права покупки, лицо, обладающим этим правом, вправе предъявлять иск о переводе на себя прав и обязанностей стороны по сделке (пункт 15 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2020)" утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020).

Такой иск предъявляется в течение трех месяцев с момента, когда лицо узнало о нарушении своего права.

Сам по себе перевод прав и обязанностей покупателя не предполагает отмены торгов, что дает возможность лицу, которое признает торги законными, воспользоваться их результатом, в то время как оспаривание торгов и признание их недействительными как способ защиты нарушенного права не может привести к его восстановлению.

Если торги будут признаны недействительными, цена, определенная в ходе торгов, так же, как и договор купли-продажи имущества предприятия-банкрота, будут недействительными, что автоматически блокирует возможность реализации преимущественного права на приобретение.

4.1.2 Реализация доли в праве общей собственности на недвижимое имущество.

Ранее в судебной практике при рассмотрении обособленных споров, связанных реализацией доли в праве на недвижимое имущество, принадлежащего должнику-банкроту, суды руководствовались позицией Верховного суда Российской Федерации, закрепившего в 2020 году порядок продажи доли в целях соблюдения права преимущественной покупки участников долевой собственности (сособственников) (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 по делу № А65-40314/2018).

Продажа имущества должника ранее осуществлялась путем формирования цены продажи доли посредством поэтапного проведения торгов, при этом, цена покупки доли сособственником определялась по цене, предложенной победителем торгов, а в случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение месяца с даты получения или предложения, имущество должника подлежало реализации победителю торгов.

Такой подход, по мнению Верховного суда РФ, отвечал существу преимущественного права покупки, заключающегося в наличии у определенного законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях (в том числе по той

цене), по которым это имущество готово приобрести третье лицо. До выявления победителя торгов такого третьего лица не имелось.

В мае 2023 года было опубликовано постановление Конституционного суда РФ, в связи с принятием которого указанный порядок претерпел существенные изменения (Постановление Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Шеставина»).

В настоящее время порядок продажи доли в недвижимом имуществе до внесения соответствующих изменений в законодательство выглядит следующим образом:

1. Соблюдение права преимущественной покупки доли.

1.1. Арбитражный управляющий должен предложить другим совладельцам выкупить долю должника по цене равной начальной цене на торгах и заключить договор купли-продажи с тем, кто согласится.

1.2. Если в течение месяца никто из собственников не согласится выкупить долю либо отсутствует их волеизъявление, арбитражный управляющий переходит к реализации доли по общему правилу.

2. Проведение первоначальных и повторных торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения.

2.1. Преимущественное право покупки действовать не будет, в том числе, если торги пройдут повторно или имущество будет продаваться посредством публичного предложения.

3. Определение победителя торгов.

3.1. Победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

4. Заключение договора купли-продажи доли с победителем торгов (с соблюдением нотариальной формы договора).

4.1.3. Реализация доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью.

В ходе процедур банкротства возможна также и реализация доли участия в уставном капитале ООО. Например, если суд признает участника ООО банкротом, доля должника в уставном капитале этого общества подлежит включению в конкурсную массу и продаже с торгов.

При продаже такой доли необходимо учитывать требования специальных норм Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», предусматривающих ряд правил совершения сделок с долями.

1. Соблюдение преимущественного права на приобретение доли (п. 4 ст. 21 Закона об ООО).

Участники общества пользуются преимущественным правом покупки доли участника общества по цене предложения третьему лицу или по цене, заранее определенной уставом общества.

В данном случае арбитражный управляющий проводит торги по общему правилу, определяет победителя и цену продажи доли в уставном капитале ООО. В целях соблюдения права преимущественной покупки доли арбитражный управляющий извещает в письменной форме об отчуждении доли остальных участников общества и само общество путем направления нотариально удостоверенной оферты, адресованной этим лицам и содержащей указание цены и других условий продажи.

Оферта о продаже доли в уставном капитале общества считается полученной всеми участниками общества в момент ее получения обществом.

Участники общества вправе воспользоваться преимущественным правом покупки доли в уставном капитале общества в течение 30 дней с даты получения оферты обществом.⁹

Впоследствии, если 30-дневный срок истек, а участники общества не реализовали свое преимущественное право покупки, такое право прекращается, а покупателем доли признается победитель торгов, с которым в дальнейшем должник в лице арбитражного управляющего заключает договор купли-продажи.

2. Соблюдение нотариальной формы договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО.

Сделка, направленная на отчуждение доли или части доли в уставном капитале общества, подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение формы влечет недействительность (п. 11 ст. 21 Закона об ООО).

3. Соблюдение запрета на отчуждение доли третьим лицам (п. 2 ст. 21 Закона об ООО).

Право участника-банкрота общества на отчуждение доли в уставном капитале может быть ограничено уставом общества в целях сохранения персонального состава участников корпорации и исключения рисков произвольного вмешательства третьих лиц в ведение общего дела.

После установления подобного запрета у общества возникает обязанность по приобретению у участника принадлежащей ему доли (п. 2 ст. 23 Закона об ООО).

В случае, если арбитражным управляющим будет установлено, что реализовать долю должника путем проведения торгов невозможно в силу ограничения, установленного уставом общества, арбитражный управляющий вправе потребовать выплаты действительной стоимости доли участника-банкрота в пользу конкурсной массы.

Стоимость доли в этом случае определяется на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период (п. 4 ст. 23 Закона об ООО).

4.1.4. Реализация гражданского оружия в рамках дела о банкротстве юридического лица.

Процесс реализации оружия допускается как в банкротстве физического лица, так и юридического. Поскольку оружие является ограниченным в гражданском обороте, его изъятие из владения должника, передача на реализацию и собственно сама реализация должны осуществляться с соблюдением требований специального законодательства.

В связи с чем, при утверждении порядка продажи такого специфического имущества должника необходимо руководствоваться Федеральным законом от 13 декабря 1996 года № 150-ФЗ «Об оружии», Правилами оборота служебного и гражданского оружия и патронов к нему на территории Российской Федерации (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.1998 № 814)

При наличии у должника такого специфического имущества подготовка к его реализации должна начинаться с момента введения процедуры конкурсного производства или реализации имущества (для граждан).

Первой задачей, возникающей перед арбитражным управляющим, становится принятие им оружия. В зависимости от характеристик гражданского оружия его хранение может быть разрешено либо при наличии специального разрешения, либо без такового. Уклонение арбитражного управляющего от принятия оружия не допускается даже при отсутствии лицензии.

⁹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.10.2022 N Ф05-24529/2022 по делу N А40-3947/2022, Определение Верховного Суда РФ от 03.02.2023 N 305-ЭС22-27553 по делу N А40-3947/2022

При наличии разрешения (лицензии) на оружие, арбитражный управляющий принимает гражданское оружие должник на хранение, о чем составляется акт, и обеспечивает условия для его сохранности, безопасности хранения, исключающие доступ к нему посторонних лиц.

При отсутствии разрешения (лицензии) арбитражный управляющий оставляет должнику имеющееся у него на праве собственности гражданское оружие на ответственное хранение, о чем также составляется акт.

Арбитражный управляющий содействует передаче гражданского оружия на хранение специализированной организации, имеющей на это соответствующее разрешение.

Обеспечив передачу имущества, арбитражный управляющий оценивает имущество должника и разрабатывает Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, после утверждения которого приступает к реализации оружия.

При рассмотрении вопроса об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи гражданского оружия, привлечение Управления Росгвардии соответствующего субъекта обязательно только в случае контрольного отстрела оружия с нарезным стволом, что предусмотрено абз.2 ст.13.1 Федерального закона № 150-ФЗ от 13.12.2016 «Об оружии».¹⁰

В рамках реализации гражданского оружия следует выделить следующие особенности:

1. Арбитражный управляющий осуществляет только организационные действия по реализации имущества, определяет лицо, предложившее наибольшую цену за имущество (покупателя), составляет проект договора купли-продажи. При этом разрешительные документы, предусмотренные для торговли оружием, не требуются.

2. Договор купли-продажи оружия со стороны продавца заключает должник в лице конкурсного управляющего, на условиях, предусмотренных Положением. Должник, владеющий оружием на основании разрешительных документов, вправе продать его от своего имени организации или гражданину, имеющим соответствующую лицензию.¹¹

Юридические лица должны иметь лицензию на торговлю гражданским и служебным оружием или на коллекционирование или экспонирование оружия, граждане - на приобретение оружия, его коллекционирование или экспонирование (статья 20 Закона об оружии).

3. По общему правилу имущество должника подлежит реализации на торгах в порядке, установленном законом о банкротстве, то есть путем последовательного проведения первоначальных и повторных открытых торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения до выявления победителя, предложившего наиболее высокую цену за продаваемое имущество.¹² В случае, если стоимость имущества составляет менее 100 тысяч рублей, реализация гражданского оружия допускается без проведения торгов путем заключения договора купли-продажи с лицом, предложившим наибольшую цену (покупателем) и соответствующим требованиям, установленным законом об оружии.

4. В сложившейся судебной практике отмечается, что реализация оружия возможна также посредством передачи его на комиссионную реализацию через розничную сеть специализированных магазинов с зачислением денежных средств, вырученных от реализации оружия, за вычетом затрат, связанных с его отчуждением, в счет конкурсной

¹⁰ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.03.2024 по делу №А53-9713/22

¹¹ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.07.2021 по делу № А03-17661/2017

¹² Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.02.2020 № Ф09-7082/19 по делу № А47-941/2017

массы¹³. В данном случае арбитражный управляющий может подготовить и направить запросы от своего имени в организации (магазины), имеющие лицензию на продажу оружия для получения согласия на передачу имущества должника на реализацию; контролировать поступление денежных средств от продажи оружия на расчетный счет должника.

5. Проведение торгов

После проведения вышеуказанных мероприятий арбитражный управляющий приступает к реализации имущества путем последовательного проведения первоначальных и повторных открытых торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения до выявления победителя, предложившего наиболее высокую цену за продаваемое имущество (пп. 3-19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 закона о банкротстве).

Сведения о проведении торгов включаются в ЕФРСБ и официальное издание — газету «Коммерсантъ» (п. 6 ст. 28, пп. 8, 9 ст. 110 закона о банкротстве).

Проведение торгов подразумевает совершение организатором торгов (которым может выступать сам конкурсный управляющий) определенных мероприятий:

- опубликование сообщения о предстоящих торгах;
- формирование карточки торгов на сайте торговой площадки;
- прием и допуск заявок;
- определение победителя торгов;
- возврат задатка претендентам;
- заключение договора купли-продажи с победителем;
- организация повторных торгов в случае необходимости;
- организация продажи имущества посредством публичного предложения в случае необходимости.

На каждом шаге организации электронных торгов могут быть допущены серьезные ошибки, влияющие в конечном счете на исход торгов, а также позволяющие оспорить их результат в суде.

К примеру, множество споров, рассматриваемых в судах, связано с достаточностью (либо недостаточностью) информации о продаваемом имуществе в соответствующей публикации о торгах.

В сообщении о продаже имущества должника необходимо указать сведения о составе имущества, его характеристиках. Неправильное описание объектов реализации может привести к ситуации, когда до потенциальных покупателей не будут доведены достоверные сведения об имуществе, что повлечет ограничение круга участников торгов¹⁴.

Следует отметить, что потенциальный покупатель может проявить инициативу в целях выяснения полного объема сведений о выставленных на продажу активах.

Относительно объема данных о реализуемом активе в судебной практике существует мнение об отсутствии обязанности организатора торгов публиковать больше сведений, нежели предусмотрено законодательством.

Сведения, которые должны содержаться в сообщении о проведении торгов, перечислены в пункте 10 статьи 110 Закона о банкротстве исчерпывающим образом.

Так, при рассмотрении одного из дел анализируемой категории суд пришел к выводу, что опубликованные по обстоятельствам спора сведения о проведении торгов

¹³ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2021 по делу № А60-12081/2020

¹⁴ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.01.2024 N Ф05-32316/2023 по делу N А40-145227/2021

содержали достаточную информацию о продаваемом имуществе. Доказательств того, что общество было введено в заблуждение относительно природы сделки, не представлено.¹⁵

В судебной практике также возникал вопрос о необходимости соблюдения положений пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве, касающихся опубликования сообщения о торгах не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

В определениях Верховного суда РФ от 27.07.2015 N 310-КГ15-9228 и от 11.07.2017 N 306-КГ17-8041 указано, что в продаже посредством публичного предложения решающее значение имеет период действия предложения. В противном случае публикация сообщения о публичном предложении не позднее чем за тридцать дней до даты его размещения приведет к необоснованному затягиванию срока конкурсного производства и увеличению соответствующих расходов.

III Статистические показатели

За период 2022-первое полугодие 2024 г.г. Арбитражным судом Волгоградской области рассмотрено 95 обособленных спора в рамках дел о несостоятельности (банкротстве) юридических лиц, связанных с утверждением положений о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, в том числе: в 2022 году – 37 обособленных споров, 2023 году – 41 обособленных споров, втором полугодии 2024 -17 обособленных споров.

В 2022 году в апелляционной инстанции обжаловано 8 судебных актов, вынесенных по результатам рассмотрения обособленных споров по утверждению порядка продажи имущества должника, рассмотрено по существу 8 апелляционных жалоб, судебные акты суда первой инстанции в суде апелляционной инстанции не отменялись и не изменялись.

За анализируемый период в кассационной инстанции обжаловано 2 судебных акта, отменен в части 1 судебный акт Арбитражного суда Волгоградской области.

В 2023 году в апелляционной инстанции обжаловано 9 судебных актов, вынесенных по результатам рассмотрения обособленных споров по утверждению положений о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, рассмотрено по существу 8 апелляционных жалоб.

По результатам апелляционного обжалования отменен 1 судебный акт. За анализируемый период в кассационной инстанции обжаловано 4 судебных акта.

По результатам кассационного обжалования судебные акты нижестоящих судов оставлены без изменения.

В первом полугодии 2024 года в апелляционной инстанции обжаловано 3 судебных акта, судебные акты суда первой инстанции апелляционной инстанцией оставлены без изменения. В кассационном порядке судебные акты рассматриваемой категории не обжаловались.

IV Судебная практика рассмотрения обособленных споров, связанных с вопросами реализации имущества должника в рамках дел о несостоятельности (банкротстве).

1. Недопустимо утверждать порядок продажи дебиторской задолженности должника в отсутствие решения собрания кредиторов должника (согласия мажоритарного кредитора) и объективной невозможности взыскания дебиторской задолженности в принудительном порядке.

¹⁵ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10.06.2022 N Ф09-2680/21 по делу N А60-38816/2019

Фабула дела:

В суд обратился конкурсный управляющий должника с заявлением об утверждении порядка продажи дебиторской задолженности.

Позиции судов:

Суд первой инстанции удовлетворил заявление конкурсного управляющего об утверждении порядка, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего.

Отменяя судебный акт, суд апелляционной инстанции указал, что вынесенное конкурсным управляющим на рассмотрение собрания кредиторов предложение об утверждении порядка продажи дебиторской задолженности, утверждено не было в связи с отсутствием согласия мажоритарного кредитора. В случае наличия между конкурсным управляющим и собранием кредиторов разногласий по вопросу согласования порядка продажи прав требования должника, данные разногласия разрешаются в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 139 Закона о банкротстве (пункт 3 статьи 140 Закона о банкротстве).

Следовательно, конкурсный управляющий не вправе приступать к уступке прав требования должника путем их продажи в ситуации, когда собрание кредиторов своего согласия на это не давало. Кроме того, согласно сведениям, размещенным на официальном сайте ФССП России «Банк данных исполнительных производств», в отношении дебитора на основании определения суда от 04.08.2021 по настоящему делу о признании сделки недействительной и применении последствий признания недействительной сделкой, возбуждено исполнительное производство. Вместе с тем за дебитором зарегистрированы объекты движимого и недвижимого имущества, то есть, имеется возможность поступления денежных средств в конкурсную массу за счет имущества дебитора, что в случае проведения торгов по продаже соответствующего имущества согласно его условиям имеет высокий риск нарушения прав и законных интересов третьих лиц (покупателей).

Постановлением суда кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

(Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 22.12.2022 по делу № А12-24794/2019, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2023, постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 03.05.2023 по делу № А12-24794/2019).

2. Произвольное установление вознаграждения организатора торгов в процентном отношении от суммы продажи, зависящей от такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество, является неразумным и необоснованным.

Фабула дела:

В суд обратился конкурсный управляющий должника с заявлением об утверждении порядка продажи имущества должника.

Позиции судов:

Суд первой инстанции удовлетворил заявление конкурсного управляющего об утверждении порядка, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего.

В порядке апелляционного обжалования определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением кассационной инстанции определение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда в части утверждения пункта 2.1 Положения о

порядке, сроках и условиях продажи имущества и имущественных прав должника о выборе организатора торгов и установления размера его вознаграждения отменено, обособленный спор в отмененной части направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

Суд кассационной инстанции указал, что само по себе условие о зависимости суммы вознаграждения организатора торгов от размера выручки при продаже имущества не является неправомерным, с точки зрения действующего правового регулирования. Однако по общему правилу размер подобного вознаграждения должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, так как набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным.

В исключительных случаях такой порядок определения размера вознаграждения может быть применен, если лицо, предлагающее включение в Положение соответствующего условия, приведет конкретные доводы, опровергающие необходимость применения общего подхода и указывающие на то, что итоговая выручка будет зависеть от качества услуг организатора торгов или оператора электронной торговой площадки.

(Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 23.08.2021, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2021, постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.02.2022 по делу №А12-7/2019).

3.Истечение шестимесячного срока оценки имущества не является безусловным основанием к отказу в утверждении Порядка продажи имущества должника.

Фабула дела:

Суд удовлетворил заявление конкурсного управляющего об утверждении порядка, сроках и условиях продажи залогового и не залогового имущества должника в редакции конкурсного управляющего.

Позиции судов:

При утверждении Порядка продажи, суд первой инстанции отклонил доводы уполномоченного органа о необходимости проведения новой оценки имущества должника.

В порядке апелляционного обжалования определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суды первой и апелляционной инстанций указали, что рыночная стоимость имущества должника-банкрота, определенная по результатам оценки, является рекомендательной величиной, в связи с чем, ее применение по истечении шестимесячного срока не противоречит положениям статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343, экспертная оценка не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблений, связанных как с завышением, так и с занижением цены.

(Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 15.08.2023, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2023 по делу № А12-20724/2020).

4.Внесение изменений в порядок реализации имущества должника, ранее утвержденного судом, не нарушает права кредиторов должника и не противоречит действующему законодательству о банкротстве.

Фабула дела:

Судом разрешены разногласия, возникшие между кредитором и конкурсным управляющим, относительно условий и порядка реализации имущества должника, посредством исключения из состава одного лота имущества, подлежавшего продаже совместно с имуществом, ранее реализованным на торгах.

Позиции судов:

Суд первой инстанции указал, что объекты, реализуемые в составе лота № 2 (воздухонагреватель, турбокомпрессор, шкаф распределительный), представляющие собой единый технический комплекс, служащий для обогрева производственного здания, ранее приобретенного покупателем на торгах в рамках настоящего дела о банкротстве, не подлежат самостоятельной реализации.

По результатам обжалования, суды двух инстанции оставили в силе определение суда первой инстанции.

Признавая выводы суда первой инстанции обоснованными, вышестоящие суды указали, что здание блока вспомогательных цехов и указанный технический комплекс являются единым имуществом, в связи с чем, не могут продаваться отдельно друг от друга разными лотами. Судами отмечено, что уполномоченный орган не подтвердил факт того, что спорное имущество является самостоятельным, функционально независимым от основного объекта.

Отклоняя доводы уполномоченного органа о том, что общество не может оспаривать Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, так как данное положение ранее утверждено определением суда, суды указали, что необходимость внесения изменений в положение возникла в связи с приобретением и эксплуатацией обществом здания вспомогательных цехов, выявлением факта наличия у него системы отопления, которая реализуется отдельно от здания в составе лота № 2, в то время как вопрос о правомерности включения движимого имущества отдельно в состав лота № 2 не был предметом оценки суда при утверждении положения о продаже.

Отклоняя довод уполномоченного органа о том, что общество не могло не знать, что для эксплуатации приобретенного имущества потребуется техническое оборудование, однако обратилось в суд с заявлением о разрешении разногласий лишь спустя год после приобретения имущества должника на торгах, суд апелляционной инстанции указал, что срок на предъявление возражений против порядка и условий продажи имущества должника, предусмотренный частью 4 статьи 138 Закона о банкротстве, является организационным, а потому его пропуск не влияет на проверку судом обоснованности возражений и разногласий по ним, законодательством не предусмотрена утрата права участвующими в деле о банкротстве лицами на заявление возражений относительно порядка реализации предмета залога по истечении установленного срока.

Как указал суд апелляционной инстанции, негативными последствиями пропуска данного срока может являться лишь факт состоявшейся реализации имущества должника до заявления заинтересованным лицом разногласий по условиям его продажи. Данные выводы признаны правомерными кассационной инстанцией.

Отклоняя довод уполномоченного органа о том, что общество реализовало свое право на участие в торгах по реализации спорного имущества, судами отмечено, что приобретение имущества должника, составляющего лот № 2 (технический комплекс) не является основанием для отказа в его исключении из состава лота, поскольку на момент участия в торгах окончательный судебный акт по настоящему спору не был принят.

(Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 05.05.2023, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2023, постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.10.2023 по делу №А12-27598/2020).

5.Наличие обстоятельств, свидетельствующих о нетипичности реализации имущества на торгах и ускоренный характер их проведения в совокупности могут быть квалифицированы как недобросовестные действия и являться основаниями для признания таких торгов недействительными.

Фабула дела:

Должник, Банк и Общество обратились в суд с требованиями об оспаривании торгов.

Позиции судов:

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении заявлений.

Суды исходили из соответствия условий продажи имущества Должника требованиям закона, отсутствия доказательств нарушения прав и законных интересов Должника и его Кредиторов. Доказательства, свидетельствующие о нарушении порядка организации и проведения торгов и недобросовестности лиц, участвующих в торгах, наличия потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество Должника по более высокой цене, не представлены.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации (судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции):

Оспаривая торги и обжалуя судебные акты по настоящему обособленному спору, Банк указывал на недобросовестные действия конкурсного управляющего при проведении торгов, нетипичное поведение Победителя торгов (как участника экономического оборота) и согласованность их действий, приводя в обоснование ряд косвенных доказательств:

- отсутствие у Победителя торгов экономического интереса в приобретении имущества по цене 2,6 млн. руб., поскольку стоимость чистых активов фонда составляла около 700 тыс. руб.;
- вопреки разумному экономическому интересу отказ Победителя торгов от оспаривания сделки по отчуждению имущества Фонда стоимостью более 280 млн. руб.;
- продажа на торгах паев после отчуждения имущества, составляющего паевой фонд, позволяет заинтересованным лицам минимизировать свои риски: даже в случае, если оспариваемая в параллельном споре сделка по отчуждению имущества фонда будет признана недействительной, удовлетворение по реституции получит Победитель торгов, поскольку он стал пайщиком фонда;
- нахождение Компании в процедуре банкротства, в которой реализуется право требования к Должнику в пользу Третьего лица, участником которого с долей в 50 % является Победитель торгов, осуществивший оплату за победу на торгах.

Несмотря на то, что каждое из этих обстоятельств самостоятельно в достаточной степени не подтверждает наличие оснований для признания торгов недействительными, в совокупности они не могли быть признаны судами случайными и проигнорированы.

В случае соответствия действительности приведенных Банком обстоятельств, следует признать, что как отчуждение имущества Фонда, так и последующее продажа на торгах «пустых» паев, являлись взаимосвязанными (объединенными единым умыслом), последовательными сделками, направленными на вывод ликвидного имущества из конкурсной массы по заниженной цене.

Добросовестный и разумный управляющий должен действовать в интересах должника и гражданского правового сообщества, объединяющего кредиторов, в том числе и при реализации составляющего конкурсную массу имущества посредством проведения торгов с целью наиболее полного удовлетворения требований кредиторов. Однако, в данном случае управляющий, зная об отчуждении имущества, составляющего капитал паевого фонда (учитывая, что стоимость имущества определяет стоимость паев), не предпринял мер по приостановлению реализации паев на торгах и возврату этого имущества, то есть действовал вопреки интересам кредиторов, а также собственным интересам (принимая во внимание, что цена реализации влияет на размер его вознаграждения).

Кроме этого, зная из общедоступной Картотеки арбитражных дел о поступлении в суд ходатайства залогового кредитора о принятии обеспечительных мер (подано в четверг) в виде запрета проведения торгов по продаже залогового имущества, Управляющий поспешно (в выходные дни) подводит итоги торгов и заключает договор с победителем по цене в 100 раз меньше первоначальной продажной стоимости.

(Определение СКЭС ВС РФ от 22.08.2024 № 308-ЭС22-12621 (3) по делу № А32-39114/2019).

6.Преимущественное право участников корпорации (общества) на приобретение доли другого участника, реализуемой в деле о банкротстве последнего, нивелируется по истечении 3 месяцев с момента уведомления общества.

Фабула дела:

Управляющий обратился в суд с заявлением об утверждении положения о продаже принадлежащих Должнику долей в ООО.

Позиции судов:

Суды трех инстанций утвердили положение о продаже.

Суды исходили из того, что при банкротстве участника ООО иные участники данного Общества не могут быть лишены преимущественного права покупки принадлежащей несостоятельному лицу доли.

Суды сочли, что при продаже принадлежащей Должнику-банкроту доли в уставном капитале Общества применим правовой подход, изложенный в постановлении КС РФ от 16.05.2023 № 23-П, которым была изменена практика реализации преимущественного права покупки при продаже доли в праве общей собственности.

Суды также внесли дополнение о том, что до продажи долей на торгах финансовому управляющему необходимо заблаговременно направить другим участникам упомянутых ООО предложения о возможности преимущественного приобретения ими долей по начальным ценам продажи, в случае неполучения согласия в течение 1-го месяца на такое приобретение, доли в уставных капиталах реализуются на торгах в порядке, предусмотренном положением, и в этом случае правило о преимущественном праве покупки не применяется.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации (судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение):

Открытие в отношении одного из участников ООО процедуры конкурсного производства (реализации имущества) не блокирует применение норм Закона об обществах, регулирующих порядок оборота долей, поскольку соблюдение требований корпоративного законодательства позволяет как реализовать имущество должника в процессе банкротства, так и обеспечить защиту правомерного интереса других участников общества, который заключается в недопущении к управлению обществом посторонних лиц, с которыми не сформировались основанные на взаимном доверии отношения.

Продажа доли несостоятельного участника общества на торгах может быть осуществлена только тогда, когда в течение 3-х месяцев с момента уведомления общества, иные его участники не используют право на приобретение этой доли (выплату кредиторам ее действительной стоимости) (п. 3 ст. 25 Закона об обществах).

В таком случае общее правило о преимущественном праве покупки доли участниками (п. 4 ст. 21 Закона об обществах) при проведении торгов не применяется.

Вместо этого правила Законом об ООО установлен особый порядок возникновения прав и обязанностей участника у победителя торгов: после определения по результатам торгов личности победителя участники общества могут как согласиться с переходом к нему прав и обязанностей участника, так и отказать в этом (п. 9 ст. 21 Закона об обществах).

Если подобное согласие не получено, доля переходит к Обществу, которое обязано выплатить победителю торгов ее действительную стоимость либо с согласия победителя выдать ему в натуре имущество такой же стоимости (п. 5 ст. 23 Закона об обществах).

В данном случае утвержденное судами дополнение к положению, устанавливающее порядок реализации права преимущественной покупки принадлежащих Должнику долей в уставных капиталах ООО, не соответствует Закону об ООО.

(Определение СКЭС ВС РФ от 23.07.2024 № 309-ЭС20-7486 (6) по делу № А50-18848/2016).

7.В случае, если первый и второй участники торгов, которые дали лучшие ценовые предложения, в дальнейшем отказались от участия в торгах, арбитражный управляющий не имеет права признавать торги несостоявшимися при наличии иных предложений, условия которых лучше тех, которые будут обновлены ввиду признания торгов несостоявшимися.

Фабула дела:

Корпорация и Общество (кредитор, участник торгов, лицо, обладающее преимущественным правом покупки) обратились в суд с заявлениями об оспаривании первых и повторных торгов по продаже имущества Должника.

Позиции судов:

Суды трёх инстанций в удовлетворении заявлений отказали.

Отказывая в удовлетворении заявлений, суды сочли, что торги прошли в конкурентной среде, никому из участников торгов не были созданы препятствия.

Суды отметили, что в случае незаключения договора купли-продажи на условиях первого и второго по привлекательности ценовых предложений управляющий не вправе рассматривать третье, четвертое и последующие ценовые предложения участников торгов в целях заключения договора купли-продажи имущества Должника, даже если эти предложения в части цены выше той, по которой имущество предлагается к дальнейшей реализации.

Суды также указали на то, что цена, по которой имущество было фактически отчуждено, составила порядка 80% от начальной цены продажи, определенной оценщиком, признав такую реализацию успешной.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации (судебные акты отменены, торги признаны недействительными):

Переход от одной процедуры к другой, сопровождаемый неизменным понижением начальной цены продажи, должен быть обусловлен объективным обстоятельством – отсутствием спроса, что подтверждается неподачей заявок на участие в торгах, либо уклонением единственного участника от заключения (исполнения) договора, либо отказом участников торгов, признанных состоявшимися, от заключения (исполнения) сделки.

В рассматриваемом случае в первых и повторных торгах приняли участие, помимо прочих, два Гражданина.

Оба раза они дали лучшие предложения о цене, подав 11 заявок в ходе первых торгов и 9 заявок в ходе повторных. Однако последующее поведение указанных лиц свидетельствовало об отсутствии у них реального намерения приобрести имущество.

Вследствие их недобросовестного поведения, по сути, были заблокированы заявки иных участников торгов, цены которых превышали начальные цены продажи на первых и повторных торгах, а именно, ни одна из этих заявок не анализировалась и не рассматривалась, предложения о заключении договора данным участникам не направлялись. Таким образом, при наличии спроса на имущество результаты торгов среди реальных претендентов не подводились, а начальная цена продажи безосновательно снижалась.

Понижение цены, сопровождающееся нерассмотрением реальных заявок, противоречило самой сути торгов в банкротстве, являющихся конкурентной формой определения фактической стоимости в соответствии с объективно существующим спросом. Итоговую цену, принятую конкурсным управляющим, которая существенно ниже цены любого из предложений, сделанных участниками в ходе первых и повторных торгов, нельзя было признать справедливой, сформировавшейся по результатам свободного конкурентного отбора.

(Определение СКЭС ВС РФ от 26.10.2023 № 308-ЭС22-17506 (4, 5) по делу № А32-28030/2019).

8.Если единственный участник торгов уклонился от заключения договора, то задаток ему не вернут.

Фабула дела:

Гражданин обратился в суд с иском о взыскании задатка к Должнику, Управляющему и Организатору торгов, указывая на то, что им, как участником торгов в деле о банкротстве Должника, был внесен задаток, однако торги были признаны несостоявшимися в связи с допуском к торгам одного участника.

Позиции судов:

Суды первой и апелляционной инстанций в удовлетворении иска отказали.

Суды исходили из того, что Гражданин, предложивший цену за реализуемое имущество, не отозвал заявку на участие в торгах, впоследствии уклонившись от заключения договора, в связи с чем задаток возврату не подлежит.

Суды пришли к выводу о том, что иск предъявлен к ненадлежащим ответчикам, а Гражданин вправе обратиться с иском о взыскании с конкурсного управляющего убытков.

Суд кассационной инстанции иск удовлетворил частично.

В случае отказа единственного участника признанных несостоявшимися торгов от заключения договора Управляющий или Организатор торгов обязаны возвратить такому участнику ранее внесенный задаток.

Условиями типового договора о задатке, размещенного на электронной торговой площадке, предусмотрена обязанность Организатора торгов по возврату задатка.

Сама по себе ликвидация Должника никак не влияет на указанную обязанность организатора торгов вернуть задаток, как не имеют значения дальнейшие перечисления денежных средств Должнику и его кредиторам.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации (постановление суда округа отменено, судебные акты нижестоящих судов оставлены в силе):

В соответствии с п. 17 ст. 110 Закона о банкротстве, в случае, если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах

соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается внешним управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или представленным им предложением о цене предприятия.

В данном случае единственному участнику торгов, как и их победителю, задаток возврату не подлежит, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что иск предъявлен к ненадлежащим ответчикам, являются ошибочными, но они не привели к принятию неправильных судебных актов, которыми в удовлетворении иска отказано.

(Определение СКЭС ВС РФ от 29.06.2023 № 307-ЭС21-13921 (3,4) по делу №А56-16535/2020).

9.Отдельный кредитор вправе оспорить торги по продаже требования к субсидиарному ответчику.

Фабула дела:

Правопреемник Банка (Компания) обратился в суд с заявлением об оспаривании торгов по продаже требования о привлечении бенефициаров Должника к субсидиарной ответственности.

В рамках дела о банкротстве Должника бенефициары были привлечены к субсидиарной ответственности, управляющий опубликовал сообщение о праве кредиторов выбрать способ распоряжения требованием.

Собранием кредиторов принято решение о продаже требования на торгах, по итогам которых требование было продано третьему лицу.

Банк направил в адрес управляющего уведомление о выборе способа распоряжения требованием - уступке части требования Банку.

Несмотря на то, что указанное уведомление было направлено и получено до проведения торгов, часть требования не была уступлена Банку.

Позиции судов:

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении заявления. Суды признали уведомление управляющего о праве кредиторов выбрать способ распоряжения требованием к контролирующим лицам надлежащим.

Банк имел возможность сделать выбор, но не воспользовался этим правом вплоть до начала приема заявок от потенциальных участников торгов.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации (судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение):

Заявление Банка (Компании) по своему характеру, целевой направленности и условиям его предъявления, по сути, является заявлением о разногласиях по вопросу о том, кому подлежит передаче требование – компании (по правилам подп. 3 п. 2 ст. 61.17 Закона о банкротстве) или консалтинговой группе (по результатам торгов).

Отдавая приоритет консалтинговой группе, суды исходили из пропуска банком 10-дневного срока, отведенного кредитору абз. 1 п. 2 ст. 61.17 Закона о банкротстве на совершение действий по выбору способа распоряжения требованием (намерение не выражалось банком вплоть до дня объявления торгов (07.08.2021)).

В этой части судами не принята во внимание правовая позиция, согласно которой упомянутый срок является организационным, сам по себе факт истечения данного срока

не прекращает право кредитора выбрать способ распоряжения требованием о привлечении к субсидиарной ответственности.

Однако кредитор, сделавший выбор в пользу уступки ему части требования после установленного законом срока, обязан возместить убытки, причиненные конкурсной массе, в частности покрыть расходы на организацию торгов.

(Определение СКЭС ВС РФ от 25.05.2023 № 307-ЭС22-279486 по делу №А56-31169/2016).

10. При реализации недвижимого имущества (здания) необходимо установить, включает ли установленная стоимость реализации недвижимого имущества стоимость земельного участка, на котором оно расположено.

Фабула дела:

Конкурсным кредитором представлено Положение о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества.

Полагая, что указанным Положением нарушаются права и законные интересы кредиторов и должника, конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением о наличии разногласий.

Позиции судов:

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении заявления. Рассмотрев разногласия по вопросу установления начальной продажной цены реализации залогового имущества суды установили, что в соответствии с приложением 1 к Порядку продажи, предложенному залоговым кредитором, Банк устанавливает начальную стоимость реализации залогового имущества в размере 34 млн. руб.

Позиция кассационного суда:

Отменяя судебные акты, суд округа счел заслуживающим внимания довод кассатора об отсутствии в положении условий относительно земельного участка, на котором расположено подлежащее реализации недвижимое имущество.

Так, в соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

В развитие данного принципа пункт 4 статьи 35 ЗК РФ запрещает отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, строений, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу, сделка по отчуждению объекта не может быть совершена без отчуждения земельного участка, на котором он находится.

При отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих, что спорное положение учитывает и земельный участок под зданием, подлежащим реализации, и его стоимость, являются преждевременными выводы судов относительно того, что положение подлежит утверждению в редакции залогового кредитора, поскольку не нарушает требования Закона о банкротстве или права и законные интересы должника и его кредиторов.

Судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.11.2023 по делу N А41-44230/2020).

11.Требование залогового кредитора о продаже имущества должника – предприятия (имущественного комплекса) на публичных торгах отдельными лотами не противоречит действующему законодательству.

Фабула дела:

Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий по вопросу утверждения Порядка реализации имущества должника, в котором просил определить: предприятие должника, которое является имущественным комплексом, предназначенным для осуществления предпринимательской деятельности, с учетом пункта 2 статьи 132 ГК РФ, и производственно-технологический комплекс должника, который в соответствии с пунктом 1 статьи 179 и пунктом 1 статьи 222 Закона о банкротстве является имуществом, подлежит реализации единым лотом в соответствии с требованием параграфа 3 "Банкротство сельскохозяйственных организаций" главы IX Закона о банкротстве.

Позиции судов:

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили заявление конкурсного управляющего и утвердили положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника в предложенной редакции.

Разрешая разногласия путем принятия Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции конкурсного управляющего, суды исходили из следующего.

Особенности банкротства сельскохозяйственных организаций установлены в параграфе 3 главы IX Закона о банкротстве, где, в частности, положениями статьи 179 данного Закона регламентируется продажа имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций, в частности прямо предусмотрена обязательная продажа на торгах предприятия должника в целом.

В случае если предприятие должника - сельскохозяйственной организации не было продано на торгах, арбитражный управляющий должен выставить на торги единым лотом имущество должника - сельскохозяйственной организации, которое используется в целях производства сельскохозяйственной продукции, ее хранения, переработки, реализации.

Возражения Банка и общества относительно формирования лотов залогового и не залогового имущества, а также их предложения о внесении изменений в порядок реализации имущества должника, предусматривающий продажу имущества по частям отдельными лотами после несостоявшихся первых и повторных торгов предприятия и производственно-технологического комплекса, судами отклонены с указанием на то, что предложенный залоговым кредитором порядок фактически лишает возможности потенциальных покупателей приобрести имущество должника как готовый производственный комплекс с сохранением предприятия и рабочих мест.

Позиция суда кассационной инстанции:

Специфика организации и проведения торгов имуществом должника в процедуре конкурсного производства проявляется в их трансформации в зависимости от категории должника (физическое лицо, сельскохозяйственная организация и др.). Указанная особенность порядка проведения торгов в отношении сельскохозяйственной организации проявляется в том, что количество таких торгов увеличивается до семи, в то время как обычный порядок предполагает проведение, как правило, трех торгов: первые торги, повторные торги и торги посредством публичного предложения.

Для сохранения целевого использования земель сельскохозяйственного назначения законодатель императивно закрепил определенную последовательность проведения торгов в электронной форме, а также на законодательном уровне определил состав имущества должника, которое может быть продано на таких торгах: первые и повторные

торги по продаже предприятия должника; первые и повторные торги по продаже единым лотом производственно-технологического комплекса должника; первые и повторные торги по продаже имущества должника в порядке, предусмотренном статьей 111 Закона о банкротстве (продажа имущества по частям); торги посредством публичного предложения.

В случаях, указанных в абзацах первом и втором пункта 1 статьи 179 Закона о банкротстве, продажа предприятия должника - сельскохозяйственной организации и выставленного на торги единым лотом производственно-технологического комплекса сельскохозяйственной организации осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 Закона о банкротстве.

При этом абзацем 4 пункта 1 статьи 179 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае, если выставленный на торги единым лотом производственно-технологический комплекс должника сельскохозяйственной организации не продан на торгах, продажа имущества должника - сельскохозяйственной организации осуществляется в соответствии со статьей 111 и пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

Статья 111 Закона о банкротстве предусматривает продажу части имущества должника.

Пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве предусмотрена продажа имущества должника путем публичного предложения в случаях, когда повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися либо договор купли-продажи не был заключен по итогам повторных торгов.

Таким образом, требование залогового кредитора (Банка) о продаже имущества должника на публичных торгах отдельными лотами не противоречит действующему законодательству.

Суды не указали, каким образом с учетом характеристик и состава имущества должника продажа части этого имущества (например, сельскохозяйственной техники и транспортных средств, задействованных в растениеводстве) в рассматриваемом случае на стадии торгов в порядке статьи 111 и пункта 4 статьи 139 Закона о банкротстве воспрепятствует получению максимальной выручки от продажи или приведет к невозможности его дальнейшего функционирования как единого целого.

В связи с этим выводы судов со ссылкой на пункт 2 статьи 111 Закона о банкротстве об обязательности продажи имущества сельскохозяйственной организации путем публичного предложения также единым лотом следует признать преждевременными.

Судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

(Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 31.10.2023 по делу N А55-36457/2019).

12. Не залоговые кредиторы не вправе определять порядок и условия проведения торгов в отношении залогового имущества должника.

Фабула дела:

В рамках дела о банкротстве конкурсный кредитор - Банк (не залоговый кредитор) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения собрания кредиторов Общества и утверждении положения о порядке реализации залогового имущества в редакции, предложенной Банком.

Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий, возникших между ним и кредиторами Общества по вопросу утверждения положения о порядке продажи имущества должника.

Позиция судов:

Судами первой и апелляционной инстанций разрешены разногласия между конкурсным управляющим и кредиторами, утверждено Положение в редакции, утвержденной собранием кредиторов, с указанием на применение при продаже имущества, обремененного залогом Компании, разделения на лоты, предложенного залоговым кредитором.

Позиция кассационного суда:

Было проведено собрание кредиторов, на котором кредиторами приняты решения об определении порядка, сроков и условий реализации имущества должника на торгах посредством публичного предложения, а также об утверждении состава лотов.

Согласно пункту 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 Закона о банкротстве с учетом положений статьи 138 названного Закона.

Таким образом, начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества, 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 (абзац шестой пункта 9 Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя").

Таким образом, разрешая разногласия по порядку, условиям и срокам реализации заложенного имущества, суду следует учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

Вместе с тем, судами не учтено, что согласно абзацу второму статьи 179 Закона о банкротстве в случае, если предприятие должника - сельскохозяйственной организации не было продано на торгах, арбитражный управляющий должен выставить на торги единым лотом имущество должника - сельскохозяйственной организации, которое используется в целях производства сельскохозяйственной продукции, ее хранения, переработки, реализации.

Между тем, суды первой и апелляционной инстанций не приняли во внимание изложенные выше положения Закона о банкротстве и Положения о порядке продажи, утвержденного судом определением от 26.02.2021, сделав не соответствующий действующему законодательству вывод о возможности определения решением собрания кредиторов порядка и условий проведения торгов в отношении залогового имущества, а также указав на необходимость продажи такого имущества путем публичного предложения.

Судебные акты первой и апелляционной инстанций отменены, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

(Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.07.2024 по делу N A56-20249/2011).

13.Задаток за участие в торгах, в случае неверно указанной информации относительно лота, должен быть возвращен даже при наличии возможности ознакомления с лотом.

Фабула дела:

Определением суда утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника (с изменениями), согласно пункту 3.1 которого в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения указываются сведения, предусмотренные пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

Общество заключило договор о задатке с организатором торгов - конкурсным управляющим, в соответствии с которым Общество платежным поручением перечислило задаток, а также подало заявку на участие в торгах.

Согласно протоколу о результатах открытых торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника, общество признано победителем торгов с единственной заявкой по лоту - картофелеуборочный комбайн AVR 220B (Grimme).

При осмотре планируемого к приобретению имущества общество установило, что указанный лот не является картофелеуборочным комбайном марки AVR 220B (Grimme), реализуемый лот является картофелеуборочным комбайном "DR-1500" производства фирмы Grimme, приобретение которого обществом не планировалось, в связи с чем, договор купли-продажи по результатам указанных торгов обществом заключен не был.

Общество в адрес конкурсного управляющего направило обращение с просьбой расторгнуть договор о задатке и вернуть задаток за участие в торгах.

Конкурсный управляющий отказал в возврате задатка.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными торгов, расторжении договора о задатке и возврате задатка в двойном размере, ссылаясь на то, что между обществом и конкурсным управляющим не был заключен договор купли-продажи по причине того, что при визуальном осмотре обществом лота N 14 было установлено, что это не картофелеуборочный комбайн AVR 220B (Grimme), а картофелеуборочный комбайн "DR-1500" производства фирмы (Grimme), приобретение которого истцом не планировалось; конкурсным управляющим неверно указано наименование лота N 14, что повлекло прямой ущерб для общества, следовательно, в данной ситуации конкурсный управляющий несет ответственность за неисполнение основного договора купли-продажи.

Позиции судов:

Суды первой и апелляционной инстанции отказали в удовлетворении требований.

Суды указали, что срок исковой давности для признания торгов недействительными истцом пропущен, а основания для расторжения договора о задатке и возврата задатка отсутствуют, поскольку истец не доказал отсутствие у объекта торгов качеств, препятствующих его использованию по назначению, отказ истца от заключения договора купли-продажи был вызван обстоятельствами, о которых истец мог узнать до подачи заявки на участие в торгах; у конкурсного управляющего имелись правовые основания для применения к покупателю ответственности в виде удержания продавцом задатка.

Позиция кассационного суда:

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, кассационный суд указал, что судами не принято во внимание, что в нарушение абзаца 3 пункта 10 статьи 11 Закона о банкротстве, организатором торгов в сообщении о продаже имущества опубликованы недостоверные сведения об описании объекта и его индивидуально-определенных признаках, что ввело в заблуждение общество (потенциального покупателя) относительно реальных сведений о составе, характеристиках предмета торгов (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30.11.2021 N 2512-О).

Указание в объявлении о реализации имущества порядка ознакомления с имуществом не подменяет собой обязанности организатора торгов включить в публикацию сведения о всех конкретных характеристиках и особенностях спорного имущества.

Потенциальная возможность получения такой информации только посредством личного обращения к организатору торгов или управляющему создает для лиц, заинтересованных в приобретении имущества, дополнительные препятствия в получении сведений о предмете торгов и существенно ограничивает спрос на такое имущество.

Суды первой и апелляционной инстанции необоснованно возложили ответственность за невозможность заключения и исполнения договора на общество и отказывая в удовлетворении его требований о расторжении договора о задатке и возврате внесенного обществом задатка в двойном размере, данные обстоятельства не учли.

Само по себе неиспользование участником торгов права на ознакомление с имуществом до подачи заявки на приобретение, не освобождает конкурсного управляющего от обязанности по публичному раскрытию информации о составе и качественных характеристиках реализуемого на торгах имущества.

Покупатель (даже недостаточно осмотрительный) не должен нести негативные последствия недобросовестного поведения продавца, предоставившего заведомо недостоверные сведения об имуществе, выставленного на публичные электронные торги.

Судебные акты первой и апелляционной инстанций в части отказа в расторжении договора о задатке и возврата задатка отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09.09.2024 по делу № А68-3478/2016).

14.Если газопровод входит в единый комплекс недвижимого имущества производственно-складского предприятия, то его отдельная реализация невозможна и влечет недействительность соответствующей сделки.

Фабула дела:

Решением арбитражного суда общество признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, утвержден конкурсный управляющий.

Уполномоченный орган обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными торгов по реализации имущества общества, договора купли-продажи, заключенного по результатам торгов, применении последствий недействительности сделки.

Позиции судов:

Суды первой и апелляционной жалобы отказали в удовлетворении требований.

Отказывая в признании недействительными торгов и заключенного по его результатам договора, суды посчитали, что уполномоченным органом не доказаны нарушения порядка проведения торгов и недействительности заключенного по результатам торгов договора.

Позиция арбитражного суда кассационной инстанции:

Реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры - наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абзац шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139 Закона о банкротстве). Следовательно, действия, касающиеся формирования лотов, определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели - получение максимальной выручки. (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.03.2022 N 305-ЭС21-21247 по делу N А41-49626/2018).

Обращаясь с заявлением о признании торгов недействительными, налоговый орган ссылался на то, что реализованный на торгах газопровод является составной частью административно-складского комплекса.

Как указывает уполномоченный орган, предыдущим конкурсным управляющим должником проводилась оценка вышеуказанных объектов недвижимого имущества, по результатам которой опубликован отчет на ЕФРСБ, в котором оценщик пришел к выводу о том, что объекты недвижимости входят в единый комплекс недвижимого имущества производственно-складского предприятия.

Договор купли-продажи земельного участка отдельно от объектов недвижимости (зданий, строений), размещенных на нем, независимо от того, имеются ли основания для признания недействительными самих торгов, является ничтожным в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации как договор, нарушающий требования подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16.06.2016 N 305-ЭС15-6515 по делу N А41-2099/2011).

Указанные нормы материального права и позиция Верховного Суда РФ в настоящем случае судами ошибочно не применены.

Обстоятельства того, входит ли газопровод в единый комплекс недвижимого имущества производственно-складского предприятия, расположен ли он на том или ином земельном участке, принадлежащем должнику или иному лицу, связан ли функционально газопровод с иными объектами, возможна ли его продажа без земельного участка, судами не исследовались и не устанавливались.

Судебные акты первой и апелляционной инстанций отменены, обособленный направлен на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.06.2022 по делу N А41-49403/2017).

15. Законом предусмотрены особенности реализации недвижимого имущества, находящегося в границах закрытых административно-территориальных образований, которые должны быть учтены при утверждении порядка его продажи в процедуре банкротства должника.

Фабула дела:

Уполномоченный орган обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий между уполномоченным органом, конкурсным управляющим и Банком по вопросу реализации имущества должника, в котором уполномоченный орган просит суд обязать конкурсного управляющего внести изменения в Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов имуществом должника в части начальной продажной стоимости лотов, по результатам судебной оценочной экспертизы всего имущества должника, а также в части разделения лотов на отдельные здания и строения, с выделением коммуникаций, инженерных сооружений и арендных прав на земельные участки, на которых находятся указанные здания и строения.

Позиции судов:

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении заявления.

Отказывая в удовлетворении заявления суды указали, что:

- отчет об оценке не может быть принят в качестве допустимого доказательства, поскольку составлен более года назад;

- уполномоченный орган, заявляя о несогласии с условиями утвержденного собранием кредиторов Положения, альтернативного Положения о торгах имуществом должника или конкретных условий по формированию лотов, или обоснования иной начальной продажной стоимости не представил, выводы отчета об оценке не оспорил;

- реализуемое имущество должника представляет из себя имущественный комплекс, предназначенный преимущественно для деятельности автосалонов (состоит из движимого и недвижимого имущества в количестве 89 объектов).

Также суд апелляционной инстанции учел, что реализация имущества единым лотом обоснована невозможностью провести разделение на отдельные лоты (под частью строений общие земельные участки, общие парковки, общие коммуникации, общие подъездные пути), а также с целями процедуры банкротства во избежание затягивания сроков и расходов в процедуре на проведение межевания, снятия различных обременений и прочие обязательные мероприятия по выделению из общего имущественного комплекса отдельных частей.

Позиция суда кассационной инстанции:

Отменяя судебные акты и направляя спор на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал на неисследованность следующих существенных обстоятельств:

Адресами всех реализуемых объектов недвижимости в оспариваемом Положении, исходя из сведений об их адресах, указанных в Положении и в кадастровых номерах, содержащихся в ЕГРН, является город Краснознаменск, Московской области.

Город Краснознаменск Московской области Российской Федерации согласно Постановления Правительства РФ от 05 июля 2001 г. N 508 является административным центром закрытого административно-территориального образования (ЗАО) Краснознаменск и все правоотношения на его территории которого регулируются Законом РФ от 14.07.1992 г. N 3297-1 "О закрытом административно-территориальном образовании" (далее - "Закон о ЗАО").

С учетом целей, в которых создается закрытое административно-территориальное образование, законом допускается установление отдельных ограничений, в том числе в отношении субъектов хозяйственной деятельности и сделок с ними.

В ч. 1 ст. 8 Закона о ЗАО предусмотрено, что сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории ЗАО, либо иные сделки с таким имуществом, могут совершаться только гражданами РФ, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории ЗАО, гражданами РФ, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано ЗАО, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования.

Участие граждан и юридических лиц, не указанных в ч. 1 ст. 8 Закона о ЗАО, в совершении сделок, предусмотренных этим пунктом, допускается только по решению органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования, согласованному в соответствии с абзацами третьим и пятым настоящего пункта (ч. 2 ст. 8 Закона о ЗАО).

Пунктом 4 ст. 110 Закона о банкротстве установлено, что продажа имущества предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу.

В этом случае продажа предприятия осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Из приведенных положений Закона следует, что сделки с нежилыми зданиями, строениями и с земельными участками, в том числе по реализации прав аренды (субаренды) могут совершаться только с физическими и юридическими лицами,

указанными в п. 1 ст. 8 Закона о ЗАТО, а также гражданами и юридическими лицами, допущенными по решению органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования, что существенно ограничивает круг лиц, обладающих правом на участие в торгах.

Заключение по результатам торгов договора купли-продажи с лицом, не входящим в ограниченный круг лиц (без согласования с администрацией ЗАТО), влечет признание его недействительной сделкой, как заключенный с нарушением запрета, установленного законом и посягающей на публичные интересы.

Однако, указанные доводы не были предметом исследования и оценки судов, своего отражения в обжалуемых судебных актах не нашли.

(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.10.2023 по делу NA41-103760/2019).