



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разрешении разногласий

г.Москва
02 сентября 2026 года

Дело №А41-5282/2025

Резолютивная часть определения объявлена 11 августа 2026 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Шестопаловой Ю.О., при ведении протокола судебного заседания секретарем Дуженковой Е.А., рассмотрев в судебном заседании заявление ПАО «Совкомбанк» о разрешении разногласий между ПАО «Совкомбанк» и конкурсным управляющим ООО «ИнвестСити»,

при участии в судебном заседании:
согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.04.2025 по делу № А41-5282/25 ООО «ИНВЕСТСИТИ» (ИНН 7724743980, ОГРН 1107746289606, юридический адрес: 142701, Московская область, г.о. Ленинский, г. Видное, ул. Завидная, д.17, помещ.2, ком.3-А) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим ООО «ИНВЕСТСИТИ» утвержден Новиков Павел Васильевич.

В рамках дела №А41-5282/2025 о несостоятельности (банкротстве) ООО «ИнвестСити» поступило заявление ПАО «Совкомбанк» о разрешении возникших между ним и конкурсным управляющим разногласий относительно порядка продажи прав и обязанностей по Договору №1 о развитии застроенной территории от 14.01.2014 (далее также - ДРЗТ) с комплексом активов, необходимых для реализации и исполнения ДРЗТ.

Конкурсным управляющим представлены возражения на позицию ПАО «Совкомбанк».

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда Московской области от 16.06.2025 (дата оглашения рез. части) по настоящему делу требования ПАО «Совкомбанк» были признаны обоснованными и подлежащими включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов в качестве обеспеченных залогом имущества должника.

18.06.2025 и 27.03.2026 конкурсным управляющим проведена инвентаризация прав и обязанностей по ДРЗТ, а также имущества должника, предоставленного ему для реализации ДРЗТ и частично переданного в залог в пользу ПАО «Совкомбанк».

29.05.2026 от конкурсного управляющего в адрес ПАО «Совкомбанк» поступило требование о продаже вышеуказанных активов должника посредством проведения конкурса на условиях, отраженных в положении о порядке продажи.

29.05.2026 от ПАО «Совкомбанк» в адрес конкурсного управляющего был направлен ответ о невозможности продажи указанных в положении о порядке продажи активов в связи с ошибочным пониманием стратегии повышения и понижения цены, а также установленной цены отсечения. ПАО «Совкомбанк», считая необоснованным ответ конкурсного управляющего, а также констатируя необходимость утверждения положения о порядке продажи имущества, обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о разрешении разногласий.

Как указывает заявитель, из положения следует, что шаг аукциона на первых и повторных торгах должен составить 5% от начальной цены предмета торгов, установленной на соответствующих торгах. ПАО «Совкомбанк» отмечает, что согласно проведенной со стороны ПАО «Совкомбанк» оценке продаваемого имущества, его цена превышает 700 миллионов рублей, в связи с чем шаг аукциона более чем в 35 миллионов рублей (5% от цены) не позволит произвести тонкую настройку и точно определить действительную стоимость актива, так как для покупателей разница в цене в 35 миллионов рублей в рамках одного шага может оказаться существенной и привести к отказу от представления очередного ценового предложения. Заявитель считает, что более целесообразным является снижение шага аукциона до 2,5%, что позволит более эффективно достичь максимально возможной цены продажи. Аналогично подлежит уменьшению и шаг падения цены, отраженный в положении в части определения порядка продажи имущества посредством публичного предложения – с 5% до 2,5%, что не позволит допустить критичного и быстрого снижения цены лота.

Как указывает заявитель, в положении отражено, что минимальная цена продажи Имущества (цена отсечения) устанавливается в размере 10 процентов от начальной цены. Однако ПАО «Совкомбанк» считает возможным предложить иную стратегию в порядке продажи имущества, согласно которой при достижении цены в 50% необходимо будет пересмотреть стратегию продажи актива, в том числе рассмотреть возможность дробления лота, привлечения сторонних специалистов для оказания содействия в продвижении лота, а также рассмотреть возможность смены торговой площадки, так как по итогам торгов посредством публичного предложения станет ясно, что имущество не нашло своего покупателя. ПАО «Совкомбанк» полагает возможным определить цену отсечения в размере 50% от начальной цены с пересмотром стратегии торгов и продаж в случае неудовлетворительного результата торгов.

Как указывает заявитель, в положении отражено, что цена имущества в ходе торгов посредством публичного предложения подлежит уменьшению каждые 5 рабочих дней. ПАО «Совкомбанк» считает возможным незначительно увеличить данный период до 10 рабочих дней для расширения круга потенциальных участников торгов, а также с учетом специфики имущества. Предлагаемый к реализации имущественный комплекс состоит из множества активов и обязательств, ознакомление с которыми в любом случае требует времени, равно как и время требуется для оценки бизнес-модели, которая может быть реализована на базе продаваемого имущества. ПАО «Совкомбанк» считает логичным и правильным представляется увеличить период снижения цены с 5 рабочих дней до 10.

С учетом изложенного, между конкурсным управляющим и конкурсным кредитором возникли разногласия по поводу порядка продажи имущества должника, которые не могут быть разрешены между ними самостоятельно.

В силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и

кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

По смыслу названных норм, в деле о банкротстве должника рассматриваются разногласия между арбитражным управляющим и лицами, участвующими в деле, в случае их наличия.

В соответствии с процессуальными правилами доказывания (статьи 65, 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) заявитель обязан доказать допустимыми доказательствами правомерность своих требований.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении заявления, суд пришел к следующим выводам.

Шаг аукциона в размере 2,5%, равно как и шаг падения ценового предложения в таком размере в ходе публичного предложения, не является оправданным и не соответствует практике проведения торгов. ПАО «Совкомбанк» указывает, что шаг аукциона и шаг падения цены на этапе публичного предложения в размере 5% не позволит провести торги с максимальной эффективностью и пользой, в связи с чем необходимо снижение такого шага в 2 раза.

Действительно, целью любых торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, является достижение максимальной цены продажи имущества должника для максимально возможного погашения требований кредитов. Однако такая цель должна достигаться с разумным подходом к ценообразованию и срокам проведения торгов.

В данном случае шаг изменения цены в 2,5% не является проявлением такого разумного подхода, так как без существенных на то оснований увеличивает количество как шагов снижения, так и шагов увеличения цены. Предлагаемые к реализации активы имеют высокую ценность и могут быть выкуплены лишь крупным субъектом предпринимательства, способным правильно и эффективно распорядиться предоставленными ему активами, имеющим соответствующую материально-техническую и организационную базу, обладающего необходимым объемом денежных средств. С учетом данных обстоятельств, с учетом стоимости актива, масштабов деятельности должника и размера его обязательств, не представлено доказательств необходимости снижать шаг изменения цены.

Кроме того, следует отметить, что положение о порядке продажи также предусматривает периодичность снижения цены в ходе публичного предложения каждые 5 рабочих дней, в связи с чем, снижение шага уменьшения цены только затянет проведение торгов без какого-либо гарантированного положительного эффекта.

Довод ПАО «Совкомбанк» о необходимости изменения подхода к проведению торгов несостоятелен. Довод залогового кредитора сводится к тому, что если имущество, входящее в лот, не удастся продать за предложенную им цену отсечения (50%), подход к продаже следует изменить, рассмотрев возможность дробления лота, привлечения сторонних специалистов или изменения торговой площадки, так как идея продажи всего пула активов единым лотом себя не оправдала.

Однако сам залоговый кредитор в своих письмах (о проведении оценки, о проведении торгов) указывает на необходимость продажи единым лотом и невозможность разделения имущества, которое в него входит.

Утверждение новых положений, дробление лота, необходимость оценки новых лотов как самостоятельного имущества, привлечение третьих лиц, изменение площадки, затянет производство по настоящему делу о банкротстве, повлечет за собой необоснованные расходы.

При этом в изначальном положении, разногласия относительно условий которого, рассматриваются в рамках настоящего обособленного спора, ПАО «Совкомбанк» не

считает нужным привлекать третьих лиц, не возражает относительно площадки или каких-либо иных условий, что свидетельствует о непоследовательном поведении залогового кредитора в рамках спора.

В настоящее время сложилась единообразная правоприменительная практика, согласно которой действительная рыночная цена имущества определяется в ходе торгов, исходя из объективно действующих рыночных механизмов, на основе спроса и предложения.

В связи с данными обстоятельствами, необходимо констатировать, что если на единый имущественный комплекс как предприятие должника не нашлось покупателей по цене 50% от начальной цены продажи, то дальнейшее изменение каких-либо организационных элементов, связанных с продажей имущества, никак не сможет привлечь покупателей, готовых заплатить за то же самое имущество сумму большую, чем те же самые 50%.

ПАО «Совкомбанк» указывает, что в положении о порядке продажи необходимо закрепить период снижения цены не в размере 5 рабочих дней, как предлагает конкурсный управляющий, а в размере 10 рабочих дней.

Суд полагает, что настолько значительное увеличение каждого из периодов более чем в два раза увеличит срок проведения торгов посредством публичного предложения.

К дате начала публичного предложения имущество уже продавалось на первых и повторных торгах, что тоже заняло значительное время и предоставило возможности для ознакомления со всеми материалами всем заинтересованным лицам.

Торги в ходе процедуры банкротства, хоть и должны обеспечивать наиболее эффективное их проведение, также должны отвечать принципам разумности и соответствовать целям процедуры.

В совокупности с иным предложением залогового кредитора в виде уменьшения шага снижения, увеличение каждого из периодов увеличит срок проведения торгов.

Так, редакция конкурсного управляющего предусматривает 19 шагов в ходе публичного предложения, что составляет 95 рабочих дней для проведения торгов. Данного срока достаточно для презентации имущества для всех заинтересованных лиц.

В то же время редакция ПАО «Совкомбанк» предусматривает 21 шаг снижения цены в ходе публичного предложения (до 50%, как и предлагает залоговый кредитор), что потребует 210 рабочих дней торгов.

В редакции Положения о порядке реализации совокупности прав и обязанностей по Договору № 1 о развитии застроенной территории от 14.01.2014 (с учетом Дополнительных соглашений от 17.10.2016, 24.12.2020), заключенного между Администрацией муниципального образования Ленинского муниципального района Московской области (ИНН 5003015685) и Обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестСити» (ИНН7724743980) во взаимосвязи с Актом о частичных результатах реализации от 08.04.2024, с вытекающими из него имущественными правами, направленным в адрес ПАО «Совкомбанк», как залогового кредитора, в составе Лота фигурировали следующие земельные участки, принадлежащие ООО «ИНВЕСТСИТИ» на праве собственности: 50:21:0050101:8485; 50:21:0050101:8492, 50:21:0050101:8493; 50:21:0050101:8544; 50:21:0050101:8950.

Представленная редакция не учитывала следующее. В настоящий момент на земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0050101:8485 и 50:21:0050101:8493 имеются правопритязания третьих лиц, обусловленные наличием заключенных Договоров аренды Земельных участков, содержащие в себе условия о праве выкупа участков Арендаторами. При этом, данные земельные участки, входящие в лот, не взаимосвязаны с иными объектами, входящим в состав лота и их исключение не нарушит права и интересы потенциальных приобретателей данного имущества.

На основании вышеизложенного, суд разрешает разногласия между ПАО «Совкомбанк» и конкурсным управляющим ООО «ИнвестСити», определяет, что права и

обязанности по ДРЗТ, а также имущество должника, предоставленное ему для реализации ДРЗТ, подлежит продаже в соответствии с порядком продажи в редакции конкурсного управляющего.

Руководствуясь статьями 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия между ПАО «Совкомбанк» и конкурсным управляющим ООО «ИнвестСити», определив, что права и обязанности по ДРЗТ, а также имущество должника, предоставленное ему для реализации ДРЗТ, подлежит продаже в соответствии с порядком продажи в редакции конкурсного управляющего.

Определение может быть обжаловано в течение месяца со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Ю.О. Шестопалова