



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 23-93-12;  
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru)

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Саратов

26 июня 2015 года

Дело № А57-10591/2014

Резолютивная часть определения объявлена 24 июня 2015 года

Полный текст определения изготовлен 26 июня 2015 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Федоровой Ю.Н., при введении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Исаевой Е.С., рассмотрев в судебном заседании материалы дела по заявлению исполняющего обязанности конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «Универсальный Бизнес-центр» об утверждении порядка и условий продажи имущества ЗАО «Универсальный Бизнес-центр», заложенного в АКБ «Московский индустриальный банк» (ОАО), и установлении начальной продажной цены,

по делу о банкротстве, возбужденному по заявлению должника - Закрытого акционерного общества «Универсальный Бизнес-центр», (410005, Саратовская область, город Саратов, ул. Пугачева, д. 159, ОГРН 1026402659964, ИНН 6452075242), о признании несостоятельным (банкротом),

при участии в заседании:

от АКБ «Московский Индустриальный банк» (ОАО) – Шишкановой Е.П. доверенность 64 АА 0683201 от 17.07.2012;

от ООО «Бета» - Алексеева А.А., доверенность от 22.01.2015 г.,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 19.02.2015 (резолютивная часть объявлена 12.02.2015) должник - Закрытое акционерное общество «Универсальный Бизнес-центр», 410005, Саратовская область, город Саратов, ул. Пугачева, д. 159, ОГРН 1026402659964, ИНН 6452075242 признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, исполняющим обязанности конкурсного управляющего должника утвержден Костылев Виталий Викторович, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центрального федерального округа» (НП ПАУ ЦФО, 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201).

Публикация сообщения об открытии конкурсного производства произведена в газете «Коммерсатъ» №35 от 28.02.2015, стр. 11.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 29 апреля 2015 года (резолютивная часть) по делу № А57-10591/2014 конкурсным управляющим утвержден Костылев Виталий Викторович – член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центрального федерального округа» (НП ПАУ ЦФО, 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201) (далее – конкурсный управляющий).

В Арбитражный суд Саратовской области обратился конкурсный управляющий с заявлением порядка и условий продажи имущества ЗАО «Универсальный Бизнес-центр»,

заложенного в АКБ «Московский индустриальный банк» (ОАО), и установлении начальной продажной цены, в рамках дела №А57-10591/2014.

Заявление конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «Универсальный Бизнес-центр» принято к производству и назначено судебное заседание.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебном заседании был объявлен перерыв с 22.06.2015 г. по 24.06.2015 г. до 11 час. 40 мин. и в течение до 16 час. 00 мин., о чем было вынесено протокольное определение. После перерыва рассмотрение дела продолжено.

В адрес суда от конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «Универсальный Бизнес-центр» представлено уточненное Положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Закрытого акционерного общества «Универсальный бизнес - центр».

Суд, в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принял заявленные уточнения.

Представитель АКБ «Московский Индустриальный банк» (ОАО) и представитель ООО «Бета» не возражали против утверждения порядка, срока и условий продажи имущества должника, согласно представленному уточненному положению.

Исследовав представленные документы, заслушав лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, АКБ «Московский Индустриальный банк» (ОАО) (залоговый кредитор) является конкурсным кредитором Должника, требования которого установлены в размере 40 080 836,53 (Сорок миллионов восемьдесят тысяч восемьсот тридцать шесть) рублей 53 копейки как обеспеченные залогом Имущества Должника, что подтверждается Определением Арбитражного суда Саратовской области от 03 декабря 2014 г., Определением Арбитражного суда Саратовской области от 21 января 2015 г. по делу № А57-10591/2014.

Согласно [части 1 статьи 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и [статье 32](#) Федерального закона от 26.10.2002 N 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 о несостоятельности (банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

На основании [пункта 1.1 статьи 139](#) Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложение о продаже имущества должника, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено такое предложение, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи этого имущества.

Порядок продажи имущества должника установлен императивными нормами статьи 110 Закона о банкротстве, выполнение которых не зависит от усмотрения арбитражного управляющего и иных участвующих в деле лиц.

В судебном заседании установлено, что рыночная стоимость залогового имущества определена в соответствии с Отчетом об определении рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159 № 05-04-15 от 06.05.2015 г., выполненным независимым оценщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Центр реформ предприятий» по состоянию на 06 мая 2015 г. Рыночная стоимость составляет 47 541 250 (Сорок семь миллионов пятьсот сорок одна тысяча двести пятьдесят) рублей, без НДС.

В материалы дела АКБ «Московский Индустриальный банк» (ОАО) представлен Отчет об определении рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159 № 05-04-15 от 06.05.2015 г., выполненный независимым оценщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Центр реформ предприятий» по состоянию на 06 мая 2015 г.

В ходе рассмотрения заявления конкурсный управляющий переработал предложение об утверждении порядка, срока и условий продажи имущества должника с учетом заявленных замечаний АКБ «Московский Индустриальный банк» (ОАО). В материалы дела представлено предложение в уточненной редакции.

Реализация имущества должника по смыслу норм Закона о банкротстве о конкурсном производстве является основным мероприятием в данной стадии процесса несостоятельности, направленным на получение средств для погашения требований кредиторов должника. Для обеспечения максимального баланса интересов участвующих в деле лиц вопросы определения порядка и условий продажи имущества должника входят в компетенцию собрания кредиторов, которые утверждают такой порядок, а также утверждают изменения в него. Вмешательство суда, контролирующего ход процесса несостоятельности должника, ограничено случаями появления неразрешимых противоречий между собранием кредиторов и управляющим. Признаком таких противоречий является отсутствие утвержденного собранием кредиторов порядка реализации имущества в течение двух месяцев, поскольку чрезмерное затягивание процедуры несостоятельности очевидно нарушает законные интересы всех кредиторов. По смыслу пунктов 1 и 2 статьи 139 Закона о банкротстве арбитражный суд может вмешаться в процесс определения порядка реализации имущества должника не только в случае отсутствия утверждения такого порядка в течение двух месяцев, но и в случае наличия неразрешимых противоречий при рассмотрении вопроса об определении порядка реализации имущества должника.

Представитель АКБ «Московский Индустриальный банк» (ОАО) и представитель ООО «Бета» выразили свое согласие на утверждение начальной продажной цены предмета залога имущества, принадлежащего на праве собственности Закрытого акционерного общества «Универсальный бизнес - центр», в соответствии с данным

отчетом об определении рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159 № 05-04-15 от 06.05.2015 г., выполненным независимым оценщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Центр реформ предприятий».

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым утвердить положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Закрытого акционерного общества «Универсальный бизнес - центр», находящегося в залоге у Акционерного коммерческого банка «Московский Индустриальный банк» (открытое акционерное общество) в уточненной редакции представленной конкурсным управляющим.

Руководствуясь статьей 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить Положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Закрытого акционерного общества «Универсальный бизнес - центр», (410005, Саратовская область, город Саратов, ул. Пугачева, д. 159, ОГРН 1026402659964, ИНН 6452075242),

#### ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества  
Закрытого акционерного общества «Универсальный бизнес - центр»,  
находящегося в залоге у Акционерного коммерческого банка «Московский Индустриальный  
банк» (открытое акционерное общество)**

Настоящее Положение устанавливает порядок и условия проведения торгов по продаже имущества Закрытого акционерного общества «Универсальный Бизнес-центр», сокращенное наименование - ЗАО «УБЦ» (410005, Саратовская область, город Саратов, ул. Пугачева, д. 159, ОГРН 1026402659964, ИНН 6452075242), (далее – «Должник»), находящегося в залоге у Акционерного коммерческого банка «Московский Индустриальный банк» (открытое акционерное общество) (сокращенное наименование — ОАО «МИНБ») (далее – «Залоговый кредитор»), в ходе процедуры конкурсного производства в деле о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «УБЦ» № А57-10591/2014 в Арбитражном суде Саратовской области.

Имущество ЗАО «УБЦ», находящееся в залоге у ОАО «МИНБ» и подлежащее продаже в соответствии с настоящим Положением (далее по тексту – «Имущество») представляет собой:

- **нежилое помещение**, общей площадью: **231,4** кв. м.; литер А, этаж 3; адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-675;
- **нежилое помещение**, общей площадью: **57** кв. м.; литер А, этаж: 3; адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-673;
- **нежилое помещение**, общей площадью: **70,4** кв. м.; литер А, этаж: 3; адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-674;
- **нежилое помещение**, общей площадью: **580,5** кв. м.; литер А, этаж: 2; адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-672;
- **нежилое помещение**, общей площадью: **439,1** кв. м.; литер А, этаж: 10, номер на поэтажном плане 23; адрес: г. Саратов, улица имени Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 64-64-11/440/2012-205;
- **право аренды на земельный участок** общей площадью **2036** кв. м., категория: из земель поселений, назначение: фактически занимаемый 9-этажным нежилым зданием со встроенно-пристроенными помещениями, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, кадастровый номер: 64:48:03 04 45:0025.

Залоговый кредитор является конкурсным кредитором Должника, требования которого установлены в размере 40 080 836,53 (Сорок миллионов восемьдесят тысяч восемьсот тридцать шесть) рублей 53 копейки как обеспеченные залогом Имущества Должника, что подтверждается Определением Арбитражного суда Саратовской области от 03 декабря 2014 г., Определением Арбитражного суда Саратовской области от 21 января 2015 г. по делу № А57-10591/2014.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 29 апреля 2015 года (резолютивная часть) по делу № А57-10591/2014 конкурсным управляющим утвержден Костылев Виталий Викторович – член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центрального федерального округа» (НП ПАУ ЦФО, 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201) (далее – конкурсный управляющий).

## 1. Основные положения

### Продажа Имущества на торгах осуществляется на следующих условиях:

1.1. На торги выставляется следующее залоговое имущество:

#### Лот № 1

- **нежилое помещение**, общей площадью: **231,4** кв. м.; литер А, этаж 3; адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-675;
- **право аренды на земельный участок** общей площадью **2036** кв. м., категория: из земель поселений, назначение: фактически занимаемый 9-этажным нежилым зданием со встроенно-пристроенными помещениями, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, кадастровый номер: 64:48:03 04 45:0025.

#### Лот № 2

- **нежилое помещение**, общей площадью: **57** кв. м.; литер А, этаж: 3; адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-673;

#### Лот № 3

- **нежилое помещение**, общей площадью: **70,4** кв. м.; литер А, этаж: 3; адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-674;

#### Лот № 4

- **нежилое помещение**, общей площадью: **580,5** кв. м.; литер А, этаж: 2; адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-672;

#### Лот № 5

- **нежилое помещение**, общей площадью: **439,1** кв. м.; литер А, этаж: 10, номер на поэтажном плане 23; адрес: г. Саратов, улица имени Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 64-64-11/440/2012-205;

1.2. Рыночная стоимость залогового имущества определена в соответствии с Отчетом об определении рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159 № 05-04-15 от 06.05.2015 г., выполненным независимым оценщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Центр реформ предприятий» по состоянию на 06 мая 2015 г. В связи с тем, что в уставном капитале должника отсутствует доля, находящаяся в государственной или муниципальной собственности, заключение государственного финансового контрольного органа не требуется. Рыночная стоимость составляет 47 541 250 (Сорок семь миллионов пятьсот сорок одна тысяча двести пятьдесят) рублей, без НДС, или пообъектно:

№ п/п	Наименование имущества	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
----------	------------------------	--------------------------------------

1	Нежилое помещение, общей площадью: 231,4 кв. м.; литер А, этаж 3, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-675	9 126 000
2	Нежилое помещение, общей площадью: 57 кв. м.; литер А, этаж: 3, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-673	2 291 000
3	Нежилое помещение, общей площадью: 70,4 кв. м.; литер А, этаж: 3, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-674	2 829 000
4	Нежилое помещение, общей площадью: 580,5 кв. м.; литер А, этаж: 2, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-672	22 894 000
5	Нежилое помещение, общей площадью: 439,1 кв. м.; литер А, этаж: 10, номер на поэтажном плане 23, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 64-64-11/440/2012-205	10 400 000
6	Право аренды на земельный участок общей площадью 2036 кв. м., категория: из земель поселений, назначение: фактически занимаемый 9-этажным нежилым зданием со встроенно-пристроенными помещениями, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, кадастровый номер: 64:48:03 04 45:0025.	1 250
<b>ИТОГО</b>		<b>47 541 250</b>

1.3. Начальная продажная цена имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Положения, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге и составляет 80% от рыночной стоимости имущества - **38 033 000** (Тридцать восемь миллионов тридцать три тысячи) рублей 00 копеек, без НДС, в том числе:

#### Лот № 1

№ п/п	Наименование имущества	НПЦ (Первые торги), без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью: 231,4 кв. м.; литер А, этаж 3, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-675	7 300 800
2	Право аренды на земельный участок общей площадью 2036 кв. м., категория: из земель поселений, назначение: фактически занимаемый 9-этажным нежилым зданием со встроенно-пристроенными помещениями, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, кадастровый номер: 64:48:03 04 45:0025.	1 000
<b>ИТОГО:</b>		<b>7 301 800</b>

#### Лот № 2

№ п/п	Наименование имущества	НПЦ (Первые торги), без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью: 57 кв. м.; литер А, этаж: 3, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-673	1 832 800
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 832 800</b>

#### Лот № 3

№ п/п	Наименование имущества	НПЦ (Первые торги), без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью: 70,4 кв. м.; литер А, этаж: 3, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-674	2 263 200
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 263 200</b>

**Лот № 4**

№ п/п	Наименование имущества	НПЦ (Первые торги), без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью: 580,5 кв. м.; литер А, этаж: 2, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 63-01/48-141-672	18 315 200
	<b>ИТОГО:</b>	<b>18 315 200</b>

**Лот № 5**

№ п/п	Наименование имущества	НПЦ (Первые торги), без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью: 439,1 кв. м.; литер А, этаж: 10, номер на поэтажном плане 23, адрес: г. Саратов, ул. им. Пугачева Е.И., д. 159, условный номер: 64-64-11/440/2012-205	8 320 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>8 320 000</b>

1.4. Организатор торгов – Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная юридическая компания» (410033, г.Саратов, проспект 50 лет Октября, 101, ОГРН: 1126453004963, ИНН/КПП 6453123805/645301001, Email: OOSarLex@mail.ru, 89173055183), действующее на основании договора поручения от \_\_. \_\_.2015г. с суммой вознаграждения 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей. (далее по тексту – «Организатор торгов»).

1.5. Электронная площадка (сайт в сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») – электронная площадка Открытое акционерное общество «Российский аукционный дом», расположенная в сети Интернет по адресу <http://lot-online.ru> (далее по тексту – «Электронная площадка»).

1.6. Оператор электронной площадки – Открытое акционерное общество «Российский аукционный дом» (адрес: г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413) (далее по тексту – «Оператор электронной площадки»).

1.7. Форма торгов Имуществом – открытые торги в форме аукциона, проводимые в электронной форме.

1.8. Форма представления предложений о цене Имущества – открытая, то есть предложения о цене Имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

1.9. Средства массовой информации и сайты в сети Интернет, где публикуются (размещаются) объявления, связанные с проведением торгов Имуществом – газета «Коммерсантъ» (официальное издание), печатный орган по месту нахождения должника, сайт газеты «Коммерсантъ» в сети Интернет.

1.10. Размер задатка для участия в торгах – 20 (Двадцать) % от начальной продажной цены Имущества (лота), установленной для соответствующих торгов (периода торгов).

1.11. Шаг аукциона – 5 (Пять) % от начальной продажной цены Имущества, установленной для соответствующих торгов.

1.12. Торги Имуществом проводятся в электронной форме с учетом настоящего Положения, [пунктов 4, 5, 8-19 статьи 110](#) и [пункта 3 статьи 111](#), статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур,

применяемых в деле о банкротстве» (Приложение № 1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 г. № 54 в ред. от 21.01.2011 г.).

## 2. Функции организатора торгов и конкурсного управляющего

2.1. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- организует проведение торгов Имуществом на электронной площадке путем заключения необходимых договоров с оператором электронной площадки;
- публикует и размещает сообщение о продаже Имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает (утверждает) протокол о результатах проведения торгов;
- представляет возможность претендентам (потенциальным покупателям) ознакомиться с документами об Имуществе (документы о правах на Имущество, описания, планы, фотографии, экспликации и т.д.).

2.2. Конкурсный управляющий Должника организует возможность для претендентов (потенциальных покупателей) осуществить фактический осмотр выставляемого на торги Имущества в период приема заявок на участие в торгах в рабочее время по предварительной договоренности.

## 3. Продажа Имущества на первых торгах

3.1. Оператор электронной площадки в день начала представления заявок на участие в открытых торгах размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах с указанием сведений, содержащихся в сообщении о торгах.

Срок представления заявок на участие в открытых торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

3.2. Для участия в открытых торгах претендентам (потенциальным покупателям) необходимо пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток (с заключением или без заключения договора о задатке в соответствии с п. 3.11 настоящего Положения). Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

3.3. Для регистрации на электронной площадке заявитель (претендент) представляет оператору электронной площадки следующие документы и сведения:

- а) заявление на регистрацию;
- б) копию действительной на день представления заявления на регистрацию [ВЫПИСКИ](#) из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), копию действительной на день представления заявления на регистрацию [ВЫПИСКИ](#) из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);
- в) копии учредительных документов (для юридических лиц), копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- г) сведения об идентификационном номере налогоплательщика;
- д) адрес электронной почты для направления оператором электронной площадки уведомлений;
- е) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц).

3.4. Указанные в [пункте 3.3](#) настоящего Положения документы и сведения должны быть подписаны руководителем или уполномоченным им лицом и заверены печатью юридического лица или индивидуального предпринимателя (для заявителей - юридических лиц или индивидуальных предпринимателей) или собственноручно подписаны физическим лицом (для заявителей - физических лиц), либо должны быть представлены в форме электронного сообщения,



подписанного электронной цифровой подписью. Указанные документы могут быть представлены заявителем лично, направлены почтой или электронной почтой.

3.5. При приеме документов и сведений, указанных в [пункте 3.3](#) настоящего Положения, оператор электронной площадки регистрирует их в журнале учета с присвоением им номера и указанием времени поступления.

3.6. В срок не более 3 (трех) рабочих дней со дня поступления документов и сведений, указанных в [пункте 3.3](#) настоящего Положения, оператор электронной площадки обязан зарегистрировать заявителя на электронной площадке и направить ему уведомление о регистрации, содержащее идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и пароль).

3.7. Оператор электронной площадки отказывает заявителю в регистрации в случае непредставления им документов и сведений, указанных в [пункте 3.3](#) настоящего Положения, или в случае, если представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или в них обнаружена недостоверная информация, либо представленные заявителем сведения являются недостоверными. Отказ в регистрации на электронной площадке по иным основаниям, кроме указанных в настоящем пункте, не допускается.

В случае принятия решения об отказе заявителю в регистрации оператор электронной площадки направляет заявителю уведомление, содержащее указание на основания принятия такого решения, в том числе указание на отсутствующие документы и сведения или обоснование того, что представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или содержат недостоверную информацию, либо представленные заявителем сведения являются недостоверными.

После устранения указанных оснований для отказа в регистрации заявитель вправе повторно подать заявление на регистрацию и представить документы и сведения, предусмотренные в [пункте 3.3](#) настоящего Положения.

3.8. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать:

а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;

б) действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном [порядке](#) копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном [порядке](#) копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица), копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

в) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

г) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о

заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

3.9. В течение двух часов с момента представления заявки на участие в открытых торгах оператор электронной площадки регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.

Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

3.10. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки. Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные настоящим Положением, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. В случае, если в новой заявке не содержится сведений об отзыве первоначальной заявки, ни одна из заявок не рассматривается.

3.11. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке (который размещается на электронной площадке) и оплачивает задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов. Для принятия задатков организатор торгов открывает банковский счет в ОАО «МИНБ» (г. Москва).

Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

3.12. До дня, в который определяется состав участников торгов, претенденты (заявители) должны представить доказательства внесения задатка организатору торгов. Таким доказательством является отметка банка о приеме платежного документа, сделанная на копии платежного документа, либо приходный кассовый ордер. Претенденты несут риск непредставления организатору торгов документа о внесении задатка.

Суммы, внесенные в качестве задатков, и подлежащие возврату, не могут быть использованы на иные цели, в том числе, на цели погашения текущих платежей. Организатор торгов несет ответственность за возврат задатков.

При невозможности внесения задатка в срок на счет, указанный в сообщении о торгах, в том числе виду недобросовестных действий организатора торгов, закрытия счета и т.п., сумма задатка может быть внесена в депозит нотариуса.

3.13. Не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

3.14. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным [законом](#) «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

3.15. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

1) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением;

2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

3) поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

3.16. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов с приложением копии протокола об определении участников торгов.

3.17. Оператор электронной площадки проводит открытые торги в форме аукциона, в ходе которых предложения о цене Имуущества заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи Имуущества на величину, кратную величине «шага аукциона», указанного в п. 1.9 настоящего Положения.

3.18. Торги проводятся на электронной площадке с учетом Регламента электронной площадки в части, не противоречащей настоящему Положению, Приказу Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 г. № 54 в ред. от 21.01.2011 г., Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)».

3.19. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

3.20. Оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене Имуущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

3.21. При проведении открытых торгов время проведения таких торгов определяется в следующем порядке:

- если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене Имуущества должника, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания представления предложений является момент завершения торгов;

- в случае поступления предложения о цене Имуущества должника в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене имущества (предприятия) должника продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имуущества не поступило следующее предложение о цене Имуущества, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

3.22. Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан отклонить предложение о цене Имуущества должника в момент его поступления, направив уведомление об отказе в приеме предложения, в случае если:

1) предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений;

2) представленное предложение о цене Имуущества должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную «шагу аукциона» или меньше ранее представленного предложения о цене Имуущества должника.

3.23. Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов с открытой формой представления предложений о цене Имуущества должника двух и более одинаковых предложений о цене Имуущества должника. В случае, если была предложена цена Имуущества должника, равная цене Имуущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имуущества должника, поступившее ранее других предложений.

3.24. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

3.25. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания

открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения.

3.26. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке.

Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

- результаты рассмотрения предложений о цене Имущества должника, представленных участниками торгов;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов.

3.27. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов.

3.28. В течение рабочего дня, следующего за днем утверждения протокола о результатах проведения торгов, организатор торгов направляет конкурсному управляющему заверенную им копию этого протокола с курьером либо заказным письмом с уведомлением о вручении.

В течение пяти дней с даты получения этого протокола конкурсный управляющий направляет победителю торгов заказным письмом с уведомлением о вручении либо курьером либо экспресс-почтой предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора, являющегося приложением к настоящему Положению, в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества должника. Победитель торгов может получить предложение о заключении договора купли-продажи имущества и проект договора купли-продажи имущества непосредственно у конкурсного управляющего, а конкурсный управляющий обязан предоставить победителю торгов такую возможность не позднее пяти рабочих дней с даты получения протокола о результатах проведения торгов.

3.29. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения конкурсного управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи Имущества участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

3.30. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает конкурсный управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;

- цена продажи Имущества;

- порядок и срок передачи Имущества покупателю;

- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении Имущества, в том числе публичного сервитута;

- иные предусмотренные [законодательством](#) Российской Федерации условия.

Цена продажи каждого объекта, входящего в состав Имущества, которая должна быть указана в протоколе о результатах торгов и в договоре купли-продажи, заключенного по результатам продажи с торгов, должна распределяться между объектами недвижимости в таком же соотношении, в каком находится начальная продажная цена каждого объекта к общей начальной продажной стоимости лота.

При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. Оплата Имущества в рассрочку не допускается. Оплата Имущества должника

перечисляется покупателем на специальный банковский счет Должника. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет оплаты продаваемого на торгах имущества должника и подлежит перечислению Организатором торгов на специальный банковский счет Должника в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения между Должником и покупателем Имущества договора купли-продажи Имущества на соответствующих торгах.

Передача Имущества конкурсным управляющим Должника и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации.

3.31. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества должника не ниже установленной начальной цены Имущества должника, договор купли-продажи заключается организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества должника.

#### **4. Продажа Имущества на повторных торгах**

4.1. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным [законом](#) «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке, а в следующие два дня – принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены Имущества.

4.2. Начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи Имущества, установленной для первых торгов.

4.3. Повторные торги проводятся в порядке, установленном разделом 3 настоящего Положения.

#### **5. Оставление залоговым кредитором Имущества за собой**

5.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися залоговый кредитор вправе оставить Имущество за собой с оценкой его в сумме на 10 % (десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах в срок не позднее 30 дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися.

5.2. Организатор торгов в течение двух рабочих дней с даты признания повторных торгов несостоявшимися, а конкурсный управляющий в течение двух рабочих дней с даты получения протокола о признании повторных открытых торгов несостоявшимися обязаны письменно уведомить залогового кредитора путем направления заказного письма с уведомлением о вручении о том, что указанный кредитор вправе оставить Имущество за собой.

5.3. При оставлении Имущества за собой залоговый кредитор направляет конкурсному управляющему Должника заявление об оставлении Имущества за собой с курьером либо заказным письмом. Кроме того, оно дополнительно может быть направлено телеграммой с уведомлением, электронной почтой, факсом и иными средствами связи, позволяющими установить факт получения заявления конкурсным управляющим. При этом фактическое неполучение (по любым причинам) конкурсным управляющим заявления залогового кредитора (например, конкурсный управляющий не забирает корреспонденцию с почты), доставленного в адрес конкурсного управляющего в указанный выше срок, не является основанием считать, что залоговый кредитор не



воспользовался правом оставить Имущество за собой. В указанном случае датой использования залоговым кредитором права оставить Имущество за собой является наиболее ранняя дата фактической доставки заявления залогового кредитора по адресу конкурсного управляющего (почтовое отделение, офис, факс и т.д.) одним из вышеперечисленных способов, что может подтверждаться датой на почтовом штемпеле, датой уведомления к телеграмме, датой ответного письма с электронной почты конкурсного управляющего о получении письма залогового кредитора, датой отчета факса об успешной передаче факсимильного сообщения и другими доказательствами, подтверждающими факт доставки заявления залогового кредитора конкурсному управляющему.

5.4. Если залоговый кредитор воспользовался правом оставить Имущество за собой, дальнейшие торги Имуществом не проводятся.

5.5. В течение 10 дней с даты получения конкурсным управляющим заявления залогового кредитора об оставлении Имущества за собой конкурсный управляющий и залоговый кредитор подписывают в простой письменной форме соглашение о передаче Имущества Должника в собственность залогового кредитора (соглашение об оставлении Имущества у залогового кредитора) и акт приема-передачи Имущества, которые являются правоустанавливающими документами при возникновении права собственности залогового кредитора на Имущество. Соглашение составляется в количестве экземпляров, необходимом и достаточном для возникновения (перехода) права собственности залогового кредитора на Имущество, отчетности и контроля в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника. Соглашение должно содержать характеристики и сведения об оставляемом Имуществе, сведения о проведенных торгах, сумму, уплаченную залоговым кредитором, реквизиты сторон.

5.6. При оставлении Имущества за собой залоговый кредитор перечисляет денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет Должника в порядке, установленном пунктом 3 указанной статьи, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении Имущества за собой.

5.7. Если залоговый кредитор не воспользовался правом оставить Имущество за собой, это не влечет прекращение права залога залогового кредитора на Имущество.

## 6. Возврат и удержание задатков

6.1. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются организатором торгов всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

6.2. В случае признания торгов несостоявшимися, суммы внесенных задатков возвращаются в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия решения об объявлении торгов несостоявшимися.

6.3. Внесенный задаток не возвращается победителю торгов в случае, если он:

а) уклонится от заключения в установленный срок договора купли-продажи;

б) не оплатит продаваемое на торгах Имущество Должника в срок, установленный заключенным договором купли-продажи.

Удержанная сумма задатка включается в состав конкурсной массы Должника за вычетом издержек организатора торгов на их проведение.

6.4. При проведении повторных торгов допускается зачет ранее внесенных задатков в счет задатков, подлежащих внесению на повторных или иных следующих торгах. Такой зачет производится по заявлению претендента, фактически внесшего задаток. В этом случае задаток по результатам первых торгов не возвращается.

## 7. Иные положения

7.1. Залоговый кредитор вправе изменить настоящее Положение.

7.2. В случае признания торгов недействительными по решению суда проводятся новые торги, которые не обладают статусом повторных (следующих, по отношению к тем торгам, которые признаны недействительными), и начальная продажная цена Имущества должника на которых не понижается, а сохраняется в том размере, в котором она была определена на торгах, признанных недействительными. В данном случае торги проводятся в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Положением для тех торгов (первых или повторных торгов), которые признаны судом недействительными.

Определение суда может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Саратовской области в порядке и сроки, установленные законом.

Определение в полном объеме изготовить в течение 5-ти рабочих дней с даты оглашения резолютивной части судебного акта и довести до сведения лиц, участвующих в деле путем направления почтой в течение пяти рабочих дней.

Лицам, участвующим в деле, разъясняется, что информация о движении настоящего дела, о принятых по делу судебных актах, о дате, времени и месте проведения судебного заседания, об объявленных перерывах в судебном заседании может быть получена на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.saratov.arbitr.ru> (информационный ресурс «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru>); в информационных киосках, расположенных в здании арбитражного суда, а также может быть получена по телефонам: (8452) 98-39-39 (факс), 98-39-45 (телефон судебного отдела);

- заявления, ходатайства, отзывы и иные документы могут быть представлены в арбитражный суд посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.saratov.arbitr.ru> (информационный ресурс «Мой арбитр» <http://my.arbitr.ru>), а также могут быть направлены в адрес арбитражного суда по электронной почте: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru).

Судья Арбитражного суда  
Саратовской области

Ю.Н. Федорова