

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Тел.:600-97-40

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва
19 декабря 2018 г.

Дело № А40-220923/16-30-354Б

Резолютивная часть определения объявлена 12 декабря 2018 г.
Полный текст определения изготовлен 19 декабря 2018 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Лариной Г.М.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Прудниковой Ю.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего о
разрешении разногласий, в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом)
ЗАО «Лихоборский автосервис»,
при участии: конкурсный управляющий – Журавков Д.И. (паспорт), конкурсный
кредитор – Кулешов Н.В. (паспорт), от ГК «АСВ» - Гришаев А.В. (дов. от 10.04.18), от
ООО «Инвест Билдинг» - Колдин Н.Е. (дов. от 01.10.18)

Установил: Решением Арбитражного суда г. Москвы от 02.10.2017г. ЗАО
«Лихоборский автосервис» признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное
производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден
Журавков Данил Иванович (члена Ассоциации "Саморегулируемая организация
арбитражных управляющих "Меркурий"), о чем опубликованы сведения в газете
"Коммерсантъ" №197 от 21.10.2017, стр. 59.

В Арбитражный суд г. Москвы 23.05.2018г. поступило заявление конкурсного
управляющего о разрешении разногласий, в рамках дела о признании несостоятельным
(банкротом) ЗАО «Лихоборский автосервис».

11.12.2018г. в суд в электронном виде поступили письменные возражения КБ
"БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ".

Конкурсный управляющий огласил позицию, возражал против положения
представленного кредитором, просит утвердить редакцию предложенную конкурсным
управляющим.

Представитель КБ "БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ" огласил позицию,
представил оригинал поданных в суд письменных возражений на заявление
конкурсного управляющего, просил утвердить положение в редакции ГК «АСВ».

Представитель ООО «Инвест Билдинг» огласил позицию, поддержал
конкурсного управляющего.

Кулешов Н.В. огласил позицию.

Заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, рассматриваются в порядке, установленном п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве.

Согласно материалам дела, поступившее в суд заявление конкурсного управляющего Журавкова Д.И. о разрешении разногласий основано на нижеследующем.

Как указал заявитель, 12.01.2018г. на ЕФРСБ конкурсный управляющий разместил сообщение № 2376129 об итогах инвентаризации имущества должника.

21.03.2017г. на ЕФРСБ конкурсный управляющий разместил сообщение № 2552697 об итогах проведения оценки имущества должника.

У должника выявлено 2 объекта недвижимости, которые обременены залогом в пользу кредитора КБ "БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ".

Конкурсным управляющим представлен в материалы дела отчет № 20/2018-Ю об определении рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, общей площадью 10 509,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва Дмитровское шоссе, д. 62, согласно которому величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества определена в размере 59 620 998 руб.

Как усматривается из представленного в материалы дела конкурсным управляющим положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, являющегося предметом залога КБ "БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ", начальная цена продажи имущества должника установлена в размере в общем размере 47 696 798,40 руб., а рыночная стоимость на дату оценки установлена в общем размере 59 620 998 руб.

Как усматривается, конкурсный кредитор КБ "БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ" выразил несогласие с предложением конкурсного управляющего касательно начальной продажной цены предмета залога, касательно не определения стоимости прав аренды земельного участка по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 62, а также, касательно реализации предмета залога.

Конкурсный кредитор КБ "БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ" указывает, что согласно проведенному (представленному в материалы дела) отчету № 365-ДО/18 от 10.12.2018г., стоимость имущества определена в размере 107 136 000 руб. Кредитор указывает, что указанная оценка отражает реальную стоимость имущества на текущий момент.

Согласно абз.2 п.4. ст. 138 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включения арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее, чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Также, КБ "БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ" указывает, что отсутствие в предложении условий реализации прав аренды земельного участка приводит к нарушениям норм Гражданского и Земельного кодекса РФ и уменьшению конкурсной массы.

Ст. 1 Земельного кодекса РФ прямо устанавливает, что судьба земельного участка следует судьбе недвижимого имущества расположенного на нем.

Конкурсный кредитор указывает, что реализация имущества в соответствии с предложениями в редакции конкурсного управляющего должника приведет к безвозмездной передаче прав аренды на земельный участок.

Также, конкурсный кредитор указал, что ст. 138 ФЗ № 12 "О несостоятельности (банкротстве)" прямо предусмотрено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном п. 4, 5, 8-19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона.

При этом, КБ "БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ" указывает, что п. 2.1 предложения установлено, что "Форма предоставления предложений о цене

имущества: закрытая форма предоставления предложений о цене приобретения имущества. Кредитор указывает, что указанная форма оговорена в п. 7 ст. 110 ФЗ № 127 "О несостоятельности (банкротстве)", который прямо исключен законодателем и не применяется при продаже предмета залога, т.е. при реализации предмета залога допускается только открытая форма предложений о цене.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

В соответствии с положениями пункта 4 статьи 138 закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

Согласно ч. 1 ст. 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, рассматриваются в арбитражном суде

Как разъяснено в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая им для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет средств, вырученных от продажи предмета залога. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, арбитражного управляющего.

Привлекаемые арбитражным управляющим, в соответствии с настоящим Федеральным законом, для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве за счет средств должника профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий деятельность по ведению реестра владельцев ценных бумаг, аудиторская организация (аудитор), оценщик, организатор торгов и оператор электронной площадки должны быть аккредитованы саморегулируемой организацией.

Пунктом 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года N 58 установлено, что имущество должника, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Как установлено судом, согласно требованиям Законодательства о банкротстве, залоговый кредитор провел оценку имущества, по итогам которой, был подготовлен Отчет об определении рыночной стоимости недвижимого имущества № 365-ДО/18 от

10.12.2018г., в котором определена начальная цена продажи имущества в размере 107 136 000 рублей.

Судом установлено, что данный отчет № 365-ДО/18 от 10.12.2018г. представленный в материалы дела, соответствует всем требованиям законодательства.

В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

При продаже в конкурсном производстве заложенного имущества залоговый кредитор имеет приоритет перед иными кредиторами должника, поскольку именно его требования в первую очередь погашаются из средств, вырученных от реализации заложенного имущества. Залоговый кредитор, который имеет возможность получить от должника удовлетворение своих требований исключительно за счет заложенного имущества должника, наиболее заинтересован в том, чтобы заложенное имущество было реализовано как можно быстрее и по выгодной для залогового кредитора цене.

Оценив в соответствии с указаниями, содержащимися в п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 доводы и разногласия, приняв во внимание цели процедуры конкурсного производства и фактические обстоятельства дела, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также учитывая недопустимость затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, суд пришел к выводу о том, что предложенное конкурсным кредитором КБ "БФГ-Кредит" (ООО) в лице ГК "АСВ" предложение является оптимальным, соответствует как требованиям закона, так и принципам разумности, и позволит обеспечить соблюдение баланса интересов кредиторов должника.

Оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу об утверждении предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в редакции представленной залоговым кредитором ООО КБ "БФГ-Кредит" и разрешить разногласия в следующей форме:

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 02 октября 2017 года по делу № А40-220923/2016-30-354 «Б» ЗАО «Лихоборский автосервис» (ИНН 7713009182, ОГРН 11127700147903, адрес: 127474, т, Москва, Дмитровское шоссе, 62) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим назначен Журавков Данила Иванович (ИНН 502916134419, СНИПС 151-753-079 57, адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 127055, г. Москва, а/я 100), член НП СОАУ «Меркурий» (ИНН 7710458616, ОГРН 1037710023108, почтовый адрес 127018. г, Москва, 2-Ямская, 2, оф. 201).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2017 года по делу А40-220923/2016-30-354 «Б» требования КБ «БФГ Кредит» (ООО) (далее — Банк) включены в реестр требований кредиторов в сумме 877 222 721,48 рублей основного долга и в сумме 86 958 050,87 рублей пеней, как обеспеченные залогом имущества должника- ЗАО «Лихоборский автосервис»

В соответствии с требованиями статей 129, 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсным управляющим проведена оценка имущества должника (Отчет об оценке № 20/2018-Ю от 20.03.2018 г., подготовлен ООО ЦПО «Актив»).

1. На основании ст. ПО Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества Должника конкурсный управляющий приступает к продаже имущества Должника.

Предметом торгов является имущество Должника, указанное в Приложении к настоящим Предложениям (Далее - Имущество).

Имущество подлежит реализации единым лотом.

2. Продажа Имущества Должника, осуществляется путем проведения электронных торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене.

Начальная продажная цена Имущества определена в порядке, предусмотренном статьей 138 Закона о банкротстве и отражена в Приложении № 1.

Состав Лота, подробные характеристика Имущества и начальная цена продажи указаны в Приложении к настоящим Предложениям.

4. Торги по продаже Имущества проводятся на электронной площадке АО «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413), соответствующей требованиям к электронной площадке Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 г. № 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 05.04.2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (Далее- Приказ Минэкономразвития от 23.07.2015 № 495), оператор электронной площадки аккредитован при Саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является конкурсный управляющий Должника.

5. Организатором торгов Организатором торгов выступает АО «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413). Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять процентов) от начальной цены лота. Задаток вносится заявителем на счет, указанный Организатором торгов в Сообщении о проведении торгов (далее - Сообщение). Заявитель вправе направить задаток на счет Организатора торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае поступление от заявителя задатка на счет, указанный Организатором торгов в публикации о торгах, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. В платежном документе на оплату задатка должны быть указаны номер лота и полное наименование Должника. Датой поступления задатка является дата поступления денежных средств на счет, указанный Организатором торгов в публикации.

6. Сообщение должно быть опубликовано Организатором торгов в официальном издании, определяемом в соответствии со статьей 28 Закона о банкротстве (газете «Коммерсантъ»), в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте электронной площадки АО «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413) не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации Сообщения в газете «Коммерсантъ».

7. Срок приема заявок составляет двадцать пять рабочих дней со дня, следующего за днем публикации Сообщения в газете «Коммерсантъ».

8. Заявка на участие в торгах составляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

а) для заявителя - юридического лица: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

б) для заявителя - физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

в) согласие заявителя приобрести Имущество по цене, не ниже начальной цены продажи Имущества, указанной в Сообщении;

г) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к кредиторам, Банку, Конкурсному управляющему, Организатору торгов и о характере этой заинтересованности, об участии в капитале заявителя Конкурсного управляющего, а также иные сведения о наличии заинтересованности по отношению к Должнику, кредиторам, Конкурсному управляющему, предусмотренные статьей 19 Закона о банкротстве.

9. К заявке должны быть приложены следующие документы:

а) выписка (или нотариально заверенная копия выписки) из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), содержащая актуальные на день предоставления заявки сведения; 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);

б) копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о наличии такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица, и если для заявителя приобретение Имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

10. Документы, прилагаемые к направляемой оператору электронной площадки заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных квалифицированной электронной подписью заявителя.

11. По результатам рассмотрения всех поступивших заявок и прилагаемых к ним документов, а также установления факта поступления от заявителей задатков Организатор торгов в течение пяти дней принимает решение о признании заявителей Участниками торгов (далее - Участник) или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах.

12. К участию в торгах допускаются заявители, представившие Заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в Сообщении о торгах, на дату составления Протокола об определении Участников торгов (далее - Протокол об Участниках).

Заявители, допущенные к торгам, признаются Участниками торгов.

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

а) заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и Сообщением о торгах;

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

в) поступление задатка на счет, указанный Организатором торгов в Сообщении, не подтверждено на дату составления Протокола об Участниках.

13. Решение Организатора торгов о признании заявителей Участниками или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах оформляется Протоколом об Участниках по каждому выставленному на торги лоту.

14. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке Участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

15. «Шаг аукциона» - величина повышения начальной цены продажи Имущества/лота. Шаг аукциона составляет 5% (пять процентов) от начальной цены продажи Имущества/лота. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже Имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

16. Победителем открытых торгов признается Участник торгов, предложивший максимальную цену за продаваемое Имущество (далее - Победитель).

17. В случае, если до третьего объявления последнего предложения о цене предприятия ни один из Участников торгов не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, аукцион завершается и Победителем аукциона признается Участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа Организатором аукциона последней.

18. 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.

19. 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 и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

20. В протоколе о результатах проведения торгов указываются:

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

б) результаты рассмотрения предложений о цене предприятия, представленных Участниками торгов;

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

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) Победителя торгов;

д) обоснование принятого Организатором торгов решения о признании Участника торгов Победителем.

21. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке АО «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413), а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от Организатора торгов.

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.

22. Суммы внесенных Участниками задатков возвращаются всем Участникам, за исключением Победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Внесенный Победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретенного с торгов Имущества.

23. Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, если:

а) не было представлено ни одной заявки;

б) к участию в торгах был допущен только один Участник;

в) поданные заявки не соответствуют требованиям, указанным в Сообщении.

Если к участию в торгах был допущен только один Участник (далее - единственный Участник), заявка которого соответствует требованиям, указанным в Сообщении, и содержит предложение о цене Имущества не ниже установленной начальной цены продажи, конкурсный управляющий обязан направить предложение о заключении договора купли-продажи Имущества этому единственному Участнику в соответствии с условиями торгов и в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

24. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, и разместить на сайте этого официального издания в сети "Интернет", в средстве массовой информации по месту нахождения Должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано Сообщение о проведении торгов.

25. Если торги признаны состоявшимися, в сообщении должны быть указаны сведения о Победителе (фирменное наименование - для юридических лиц; фамилия, имя, отчество - для физических лиц), в том числе о наличии или об отсутствии заинтересованности Победителя по отношению к Должнику, кредиторам, конкурсному управляющему, Организатору торгов и о характере такой заинтересованности, о предложенной Победителем цене.

26. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов, конкурсный управляющий направляет Победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора. Предложение о заключении договора и проект договора купли-продажи могут быть направлены Победителю торгов в электронном виде. При уклонении или отказе Победителя от заключения договора купли-продажи Имущества в пятидневный срок с даты получения соответствующего предложения, внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи Имущества Участнику, которым предложена максимальная цена за продаваемое Имущество по сравнению с ценой Имущества, предложенной другими Участниками, за исключением Победителя. В случае если цена за продаваемое Имущество, предложенная другими Участниками, одинакова, предложение заключить договор купли-продажи Имущества направляется Участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене.

27. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- а) сведения об Имуществе, его составе, характеристиках;
- б) цена продажи Имущества;
- в) сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении Имущества, в том числе публичного сервитута;
- г) условия о порядке и сроках передачи Имущества покупателю;
- д) условие об оплате Имущества в срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора, путем перечисления денежных средств на указанный в договоре счет Должника.
- е) иные условия, предусмотренные действующим законодательством при покупке соответствующих видов Имущества.

28. Оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней со дня подписания договора.

29. Передача Имущества Конкурсным управляющим и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами.

30. Вырученные от продажи Имущества денежные средства распределяются в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве.

Денежные средства должны быть перечислены залоговому кредитору не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня поступления на счет Должника денежных средств от продажи Имущества.

31. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным Участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным Участником торгов, для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи.

32. Повторные торги организуются и проводятся в порядке и на условиях, определенных настоящим Предложением для проведения первых торгов.

33. Начальная цена продажи Имущества при проведении повторных торгов устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены реализации на первых торгах.

34. В случае, если повторные торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным Участником торгов, Банк вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

35. При оставлении предмета залога за собой Банк и Должник заключают соответствующий договор (соглашение). В случае неполучения конкурсным управляющим заявления залогового кредитора об оставлении заложенного имущества за собой в течение 30 (тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, а также при неоплате залоговым кредитором суммы в соответствии с абзацем вторым пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, заложенное имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

36. При продаже Имущества посредством публичного предложения начальная цена Имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в Сообщении о повторных торгах. Первый период публичного предложения составляет 35 (тридцать пять) календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже Имущества путем публичного предложения. По истечении указанного срока цена публичного предложения снижается на 7 % (семь процентов) (величина снижения) каждые 7 (семь) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения. Количество этапов снижения цены - не более 10 этапов.

В случае отсутствия заявок на приобретение имущества Должника объявляются дополнительные этапы, согласно предложениям кредитора, требования которого обеспечены залогом имущества Должника. Срок предоставления дополнительного этапов снижения цены не должен превышать 30 (тридцать) календарных дней с момента достижения минимальной цены посредством продажи имущества посредством публичного предложения.

37. В сообщении о продаже Имущества посредством публичного предложения указываются сведения, предусмотренные пунктом 10 ст.10 и пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

38. По окончании очередного периода проведения торгов (этапа снижения цены), в случае, если в указанном периоде поступили заявки на участие в торгах, Организатор торгов утверждает Протокол об Участниках торгов.

39. Участниками признаются заявители, представившие заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление

здатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления Протокола об Участниках.

40. Право приобретения Имущества Должника принадлежит Участнику торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имущества не ниже начальной цены продажи Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других Участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения.

41. В случае, если несколько Участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества, но не ниже начальной цены продажи Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имущества принадлежит Участнику торгов, предложившему максимальную цену за это Имущество.

42. В случае, если несколько Участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества Должника, но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имущества Должника принадлежит Участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

43. С даты определения Победителя торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

44. Банк вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого Имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены Имущества.

Банк при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 названной статьи, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения конкурсным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

45. Изменение сроков, объявление дополнительных этапов торгов или существенных условий продажи Имущества Должника подлежит обязательному согласованию с кредитором Должника, чье требование обеспечено залогом Имущества Должника.

46. В случае обнаружения конкурсным управляющим Должника при проведении процедуры конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящее Предложение, конкурсный управляющий предоставляет кредитору Должника, чье требование обеспечено залогом Имущества Должника, соответствующие предложения об изменениях/дополнениях настоящего Предложения не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента, когда конкурсному управляющему Должника стало известно о таких обстоятельствах.

47. При отсутствии заявок на приобретение имущества Должника посредством публичного предложения, в течении 20 (двадцати) дней после завершения торгов, кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества Должника, направляются дополнительные этапы снижения цены.

48. Во всем, что не предусмотрено настоящим Предложением, конкурсный управляющий, руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение № 1

к Предложению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Лихоборский автосервис» являющегося предметом залога КБ «БФГ-Кредит» (ООО)

Номер Лота	Состав Лота (Наименование, подробные характеристики, место нахождения Имущества)	Рыночная стоимость на дату оценки (без НДС) (руб.)	Начальная цена (без НДС) (руб.)
1.	<p>Нежилое помещение: г. Москва, шоссе Дмитровское, д 62, этаж № 2, площадь 5025,7 кв. м., кадастровый номер 77:09:0002029:11423, включая долю в праве аренды на земельный участок с кадастровым номером №77:09:0002029:13 на основании договора аренды земельного участка №М09-005430 от 22.05.1996 г. сроком на 25 лет</p> <p>Нежилое помещение: г. Москва, г. Москва, шоссе Дмитровское, д 62, этаж № 3, площадь 5483,9 кв. м., кадастровый номер 77:09:0002029:11617 включая долю в праве аренды на земельный участок с кадастровым номером №77:09:0002029:13 на основании договора аренды земельного участка №М09-005430 от 22.05.1996 г. сроком на 25 лет</p>	2 326 014 216	2 326 014 216

На основании ст. ст. 18.1, 32, 60, 134, 138, 142 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и руководствуясь ст. ст. 64-71, 75, 181-188, 223 АПК РФ, арбитражный суд,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия в утверждении порядка реализации заложенного имущества, между конкурсным управляющим Д.И. Журавковым и ООО КБ "БФГ-Кредит" в лице ГК АСВ.

Утвердить предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в редакции представленной залоговым кредитором ООО КБ "БФГ-Кредит"

Данное определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

СУДЬЯ

Г. М. Ларина