



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
153022, г. Иваново, ул. Б.Хмельницкого, 59-Б
<http://ivanovo.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о разрешении разногласий и утверждении положения
о порядке продажи имущества

Дело № А17-3718/2021

г. Иваново

03 мая 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 25 апреля 2023 года

Арбитражный суд Ивановской области в следующем составе:

судья Толстой Роман Валентинович,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Наливиной Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании при участии

конкурсного управляющего Татарникова Д.А. по паспорту, представителя конкурсного управляющего Нагорной П.А. по доверенности,

представителя АО КБ «Иваново» в лице ГК АСВ – Аксюкова М.И. по доверенности,

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью «Фармация» (далее ООО «Фармация», должник, ОГРН 11173702001901, ИНН 3704009510, адрес: 155150, Ивановская область, р-н Комсомольский, г. Комсомольск, ул. Пионерская, д. 10) заявление конкурсного управляющего должника Татарникова Дениса Альбертовича (адрес: 153012, г. Иваново, ул. Садовая, д.49/39, 2 этаж) о разрешении разногласий с залоговым кредитором и утверждении Положения о порядке, о сроках и об условиях продажи залогового имущества должника,

установил:

в Арбитражный суд Ивановской области в рамках дела о банкротстве ООО «Фармация» с уточненным в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заявлением о разрешении разногласий между конкурсным управляющим и залоговым кредитором относительно Положения о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества ООО «Фармация», являющегося предметом залога АО КБ «Иваново», обратился конкурсный управляющий должника Татарников Д.А.

Определением суда от 26.01.2023 указанное заявление принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению на 06.03.2023. Рассмотрение заявления откладывалось судом до 19.04.2023. Протокольным определением от 19.04.2023 в судебном заседании объявлялся перерыв до 25.04.2023.

Информация о времени и месте рассмотрения заявления доведена до лиц, участвующих в деле в соответствии с требованиями статьи 123 Арбитражного про-

код для идентификации:

цессуального кодекса Российской Федерации (АПК РФ), а также размещена на сайте Арбитражного суда Ивановской области в сети Интернет.

В судебном заседании 25.04.2023 представитель конкурсного управляющего поддержал уточненные требования в полном объеме, просил утвердить порядок продажи имущества должника, являющегося предметом залога у АО КБ «Иваново» в редакции от 05.04.2023. Представитель конкурсного кредитора АО КБ «Иваново» в лице конкурсного управляющего ГК АСВ поддержал возражения по заявлению, просил суд утвердить положение о порядке продажи залогового имущества должника в редакции АО КБ «Иваново», согласно условиям которого, организатором торгов предлагается утвердить АО «Российский Аукционный Дом», цену отсечения установить 1 169 350 руб., определить 37-дневный срок для установления начальной цены публичного предложения.

Исследовав представленные в материалы дела документы, заслушав представителей сторон, суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В Арбитражный суд Ивановской области 27.04.2021 с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Фармация» по упрощенной процедуре банкротства отсутствующего должника обратился уполномоченный орган. Определением суда от 07.06.2021 заявление принято к производству, возбуждено дело №А17-3718/2021 о несостоятельности (банкротстве) ООО «Фармация». Решением Арбитражного суда Ивановской области от 09.11.2021г. (резолютивная часть объявлена 09.11.2021г.) должник - ООО «Фармация» признано банкротом с применением положений параграфа 2 главы IX Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» и в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден Татарников Денис Альбертович.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 06.07.2022 в рамках дела №А17-3718/2021 требования АО КБ «Иваново», в лице конкурсного управляющего ГК «АСВ» включены в реестр требований кредиторов ООО «Фармация» как обеспеченные залогом следующего имущества:

- недвижимое имущество, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 37:08:030101:1830, общей площадью 98,8 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, с. Писцово, Советская пл., д. 9, пом. 1, 1а, 1б, 2, 3, 4;

- недвижимое имущество, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 37:08:030101:1831, общей площадью 39,3 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, с. Писцово, Советская пл., д. 9, пом. 5.

Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, находящегося в залоге, разработано конкурсным управляющим, учитывая, что предложенный залоговым кредитором АО КБ «Иваново» (в лице ГК АСВ) порядок продажи имущества, содержит ряд положений, не отвечающих, по мнению заявителя, целям процедуры конкурсного производства.

Конкурсным управляющим проведена инвентаризация имущества Должника ООО «Фармация», результаты инвентаризации были опубликованы на ЕФРСБ сообщением № 9125425 от 01.07.2022. Также конкурсным управляющим проведена

оценка имущества должника, результаты опубликованы на ЕФРСБ сообщением №10946450 от 07.03.2023.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона о банкротстве, статьей 223 АПК РФ, дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)".

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве и разъяснениям, содержащимся в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - постановление N 58), право определять порядок и условия продажи заложенного имущества является специальным правом залогодержателей.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Таким образом, закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену.

Учитывая возражения АО КБ «Иваново» (в лице ГК АСВ) (от 12.04.2023), представленные в рамках рассмотрения настоящего обособленного спора с приложением разработанной редакцией положения продажи залогового имущества должника, конкурсный управляющий представил в суд Положение в следующей редакции от 05.04.2023:

**«Положение о порядке, сроках
и условиях продажи имущества
ООО «Фармация», являющегося предметом залога
АО КБ «ИВАНОВО»**

Сведения о должнике, имущество которого подлежит продаже

Сведения о должнике:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Фармация»

Данные должника: ИНОГРН: 1173702001901, Дата присвоения ОГРН: 01.02.2017, ИНН: 3704009510, КПП: 370401001

Адрес должника: 155150, Ивановская обл., г. Комсомольск, ул. Пионерская, д.10

Дата открытия процедуры реализации имущества: 09.11.2021

Дата назначения Финансового управляющего: 09.11.2021

Номер дела о несостоятельности (банкротстве): № А17-3718/2021

Арбитражный суд Ивановской области.

Сведения о конкурсных кредиторах, требования которых обеспечены залогом:**Наименование кредитора:** АО КБ «ИВАНОВО»**Судебный акт об установлении требования залогового кредитора:** определение Арбитражного суда Ивановской области от 06.07.2022 (резоллютивная часть 05.07.2022) по делу А17-3718/2021**Сумма долга (по обеспеченному предметом залога обязательству): 391 483,68, в том числе:**

115 700,00 рублей – основной долг;

53 132,85 рублей – проценты за пользование кредитом;

7 622,43 рублей – пени на просроченные проценты;

204 195,40 рублей – пени на просроченную сумму основного долга;

10 833,00 рублей – расходы по оплате государственной пошлины.

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества (далее - Положение) ООО «Фармация» (далее - должник) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества должника, являющегося предметом залога АО КБ «ИВАНОВО» (далее – АО КБ «ИВАНОВО», финансовый кредитор).

Настоящее Положение основано на нормах Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее — Закон о банкротстве), Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативных актов, регламентирующих порядок продажи имущества путем проведения торгов в форме аукциона, законодательства об оценочной деятельности и Приказе Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Приказ об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме).

Продажа имущества должника осуществляется путем проведения электронных торгов, открытых по составу участников, в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене, если в отношении отдельных видов имущества Законом о банкротстве или настоящим Положением не предусмотрено иное.

1.2. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение настоящего Положения, финансовый управляющий совместно с залоговым кредитором согласовывает соответствующие предложения относительно таких изменений.

Таковыми обстоятельствами, в том числе могут являться:

- имущество должника не продано в порядке, установленном настоящим Положением;
- выявлено дополнительное имущество, подлежащее продаже;
- судебный акт, устанавливающий, прекращающий или изменяющий состав и количество имущества должника,
- физическое устаревание, амортизация имущества должника, приводящие к утрате всех полезных качеств и вызывающие необходимость списания такого имущества в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации,
- другие обстоятельства, которые могут вызвать необходимость изменения настоящего Положения.

1.3. Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве и Приказом об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме.

1.4. До реализации имущества финансовый управляющий вправе совершать сделки по предоставлению имущества должника в аренду третьим лицам, но только исключительно с согласия конкурсного кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника (АО КБ «ИВАНОВО»).

1.5. Продажа имущества должника осуществляется согласно рыночной стоимости объектов залога (недвижимое имущество) – **1 799 000 рублей**.

2. Продажа Имущества должника, путем проведения открытых торгов в электронной форме

2.1. Продаже на электронных открытых торгах в форме аукциона подлежит имущество должника, являющееся предметом залога АО КБ «ИВАНОВО», указанное в Приложении №1 к настоящему Положению (далее - имущество)

2.2. Сведения об организаторе торгов :

Организатором торгов выступает конкурсный управляющий (далее также - организатор торгов), который совершает все необходимые действия по подготовке и проведению торгов.

2.2.1. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- выбирает электронную площадку
- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

2.2.2. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве.

2.2.3. Местом проведения торгов является электронная торговая площадка АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413. www.auction-house.ru; www.lot-online.ru), аккредитованная при государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

2.3 Сообщение о торгах подлежит опубликованию в установленном законодательством порядке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте электронной площадки не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. В сообщении должны содержаться сведения согласно ст. 110 Закона о банкротстве.

2.4 Форма представления предложений о цене имущества - открытая. Начальная продажная цена имущества определяется конкурсным кредитором и устанавливается в размере, указанном в Приложении №1 к настоящему Положению.

2.5 Прием заявок на участие в торгах.

2.5.1 Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявка на участие в торгах оформляется в виде электронного документа, на русском языке и должна содержать следующие сведения:

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

б) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, от-

чество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

в) 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.

2.5.1. В течение тридцати минут с момента предоставления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

2.5.2. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах до начала торгов.

2.6. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

2.6.1. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в 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 Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

2.7. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в электронной форме копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.

2.7.1. Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.8. Задаток.

2.8.1. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 10% (десять процентов) от начальной цены лота.

2.8.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. 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.

2.8.3. Задаток вносится заявителем на специальный банковский счет должника для

- перечисления задатков. Реквизиты платежа и срок внесения задатка указываются организатором торгов в сообщении о продаже имущества должника. Заявитель обязан указать назначение платежа при внесении задатка: «Перечисление задатка за участие в торгах по купле-продаже имущества ООО «Фармация» являющегося предметом залога АО КБ «ИВАНОВО» по лоту».
- 2.8.4. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов на реквизиты, которые заявители обязаны сообщить организатору торгов.
- 2.8.5. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней, с даты получения предложения конкурсного управляющего о его заключении, внесенный задаток ему не возвращается.
- 2.8.6. В случае признания торгов несостоявшимися, суммы внесенных задатков возвращаются в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения о признании торгов несостоявшимися.
- 2.9. Порядок ведения торгов.
- 2.9.1. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.
- 2.9.2. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи каждого лота на величину, кратную величине «шага аукциона», которая устанавливается 5% (пять процентов) и указывается в сообщении о проведении торгов.
- 2.9.3. Торги ведутся в следующем порядке:
- 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.
 - Оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества 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.
 - 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 имущества 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 имущества должника в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене имущества должника продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества не поступило следующее предложение о цене имущества, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.
 - Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан отклонить предложение о цене имущества должника в момент его поступления, направив уведомление об отказе в приеме предложения, в случае если: предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений; представленное предложение о цене имущества должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную «шагу» аукциона или

меньше ранее представленного предложения о цене имущества должника.

- Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов предложений о цене имущества должника двух и более одинаковых предложений о цене имущества должника. В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.
- В ходе проведения открытых торгов информация об открытых торгах подлежит размещению на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

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

2.9.5. 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.

2.9.6. 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.

2.9.7. Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 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;

2.9.8. 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.

2.9.9. Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.9.10. 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 не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене.

2.9.11. 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 Законом о 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 и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

- 2.9.12. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).
- 2.9.13. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.
- 2.9.14. 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 финансовый управляющий предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.
- 2.9.15. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает финансовый 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;
 - условия, в соответствии с которыми имущество приобретено;
 - сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
 - иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.
- 2.9.16. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора на специальный банковский счет должника по реквизитам, указанным в сообщении о проведении торгов.
- 2.9.17. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, только после полной оплаты суммы по договору купли-продажи имущества.
- 2.9.18. В течение 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 на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (www.fedresurs.ru).

В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене каждого лота имущества.

3. Продажа Имущества должника, путем проведения повторных электронных открытых торгов

- 3.1. В случае признания первых электронных торгов по продаже имущества ООО «Фармация», являющегося предметом залога АО КБ «ИВАНОВО», указанного в Приложении №1 к настоящему Положению, несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам первых торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных электронных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества.
- 3.2. Повторные электронные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и разделом 2 настоящего Положения, при этом начальная цена продажи имущества на повторных электронных торгах устанавливается в размере на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первых электронных торгах.
- 3.3. Организатором повторных торгов выступает конкурсный управляющий (далее также - организатор торгов), который совершает все необходимые действия по подготовке и проведению торгов.
- 3.4. Местом проведения торгов является электронная торговая площадка АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413. www.auction-house.ru; www.lot-online.ru), аккредитованная при государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

4. Право залогового кредитора на оставление имущества за собой

- 4.1. В случае признания несостоявшимися повторных торгов и незаключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, Залоговый кредитор вправе оставить за собой Имущество с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.
- 4.2. При оставлении предмета залога за собой Залоговый кредитор обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. Данное заявление должно содержать сведения, определенные Законом о банкротстве.
- 4.3. По итогам оставления имущества Залоговым кредитором за собой и перечисления в полном объеме денежных средств за оставляемое за собой имущество, финансовый управляющий и финансовый кредитор в течение 10 дней с даты поступления денежных средств на специальный банковский счет должника составляют и подписывают в простой письменной форме соглашение об оставлении конкурсным кредитором имущества за собой и акт приема-передачи имущества, которые являются правоустанавливающими документами при возникновении права собственности конкурсного кредитора на имущество.

Соглашение составляется в количестве экземпляров, необходимом и достаточном для возникновения права собственности конкурсного кредитора на

имущество, отчетности и контроля в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника и, в случае необходимости, регистрации перехода и права собственности конкурсного кредитора на имущество. Соглашение должно содержать характеристики и сведения об оставляемом имуществе, сумму, уплаченную конкурсным кредитором, реквизиты сторон.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимся финансовый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

5. Продажа имущества должника путем размещения публичного предложения в электронной форме

- 5.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником этих торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов конкурсный управляющий после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, принимает решение о продаже нереализованного имущества Должника с торгов посредством публичного предложения.
- 5.2. Организатором повторных торгов выступает конкурсный управляющий (далее также - организатор торгов), который совершает все необходимые действия по подготовке и проведению торгов.
- 5.3. Местом проведения торгов является электронная торговая площадка АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413. www.auction-house.ru; www.lot-online.ru), аккредитованная при государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».
- 5.4. Начальная цена продажи имущества Должника с торгов посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене продажи соответствующего имущества на повторных торгах.
- 5.5. При продаже имущества Должника с торгов посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.
- 5.6. Величина снижения начальной цены продажи имущества Должника устанавливается в размере 10 %. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, устанавливается равным 7 календарным дням с начала приема заявок. Минимальная цена продажи составляет 1 рубль.
- 5.7. Рассмотрение Организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением.
- 5.8. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества Должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества Должника, снижение начальной цены продажи имущества Должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества Должника с торгов посредством публичного предложения.
- 5.9. Право приобретения имущества Должника принадлежит участнику торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества Должника, которая не ниже цены продажи имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов,

при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения.

- 5.10. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества Должника, но не ниже цены продажи имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества Должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.
- 5.11. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества Должника 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.
- 5.12. С даты определения победителя торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается. Заключение договора купли-продажи имущества с победителем торгов осуществляется в соответствии с требованиями настоящего Положения и в установленном им порядке.
- 5.13. Если имущество Должника не было продано с торгов посредством публичного предложения, дальнейший порядок его продажи определяется решением собрания кредиторов Должника.
- 5.14. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом заложенного имущества Должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом заложенного имущества Должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п.п.1, 2 ст. 138 ФЗ о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 ФЗ о банкротстве, в течение 10 (десяти) дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.
- 5.15. 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.
- 5.16. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах осуществляются в соответствии с пунктом 6 статьи 138 Закона о банкротстве.

6. Продажа имущества должника, не реализованного в порядке разделов 2-5 Положения

6.1. В случае наличия имущества, указанного в Приложении №1 к настоящему Положению, и не реализованного в порядке, определенном разделами 2-5 настоящего Положения, такое имущество подлежит дальнейшей реализации в порядке, определяемом финансовым кредитором, в виде Изменений и Дополнений к настоящему Положению.

Приложение №1

Положению о порядке условиях и сроках продажи имущества ООО «Фармация», являющегося предметом залога АО КБ «ИВАНОВО»

Перечень имущества, подлежащего продаже

| № лота | Наименование и характеристика имущества | Адрес места нахождения | Начальная цена предложения на первых торгах, руб. |
|--------|---|--|---|
| 1. | <p>- недвижимое имущество, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 37:08:030101:1830, общей площадью 98,8 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, с. Писцово, Советская пл., д.9, пом.1,1а, 1б, 2, 3, 4;</p> <p>- недвижимое имущество, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 37:08:030101:1831, общей площадью 39,3 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, с. Писцово, Советская пл., д.9, пом.5.</p> | <p>Ивановская область, Комсомольский район, с. Писцово, Советская пл., д.9</p> | <p>1 799 000</p> |

Судом установлено, что представленный конкурсным управляющим проект Положения содержит все необходимые сведения, предусмотренные Законом о банкротстве. Кроме того, конкурсный управляющий, уточняя редакцию представленного в суд Положения (редакция от 05.04.2023) учел ряд замечаний АО КБ «Иваново» в лице конкурсного управляющего ГК АСВ.

В то же время, по ряду пунктов положения имеются разногласия между конкурсным управляющим и залоговым кредитором.

Довод АО КБ «Иваново» в лице конкурсного управляющего ГК «АСВ» о необходимости утверждения организатором торгов АО «Российский аукционный дом» не принимается судом в виду следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 20 Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право привлекать для обеспечения возложенных на него обязанностей на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника, если иное не установлено Законом о банкротстве, стандартами и правилами профессиональной деятельности или соглашением арбитражного управляющего с кредиторами.

В силу п. 1 ст. 20.7 Закона о банкротстве расходы на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, осуществляются за счет средств должника, если иное не предусмотрено названным Законом. Привлечение лиц в отношении услуг, не упомянутых в п. 2 ст. 20.7 Закона о банкротстве, должно осуществляться арбитражным управляющим с соблюдением положений п. п. 3 и 4 ст. 20.7 о лимитах расходов.

Согласно п. 6 ст. 20.7 Закона о банкротстве оплата услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим для обеспечения своей деятельности, за счет имущества должника при превышении размера оплаты таких услуг, определенного в соответствии с настоящей статьей, осуществляется по определению арбитражного суда при условии, что арбитражным управляющим доказаны обоснованность их привлечения и обоснованность размера оплаты их услуг.

Учитывая разъяснения, данные в п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 N 91 "О порядке погашения расходов по делу о банкротстве", при рассмотрении вопроса об обоснованности привлечения привлеченного лица необходимо иметь в виду, направлено ли такое привлечение на достижение целей процедур банкротства и выполнение возложен-

ных на арбитражного управляющего обязанностей, предусмотренных Законом о банкротстве, насколько велик объем работы, подлежащей выполнению арбитражным управляющим (с учетом количества принадлежащего должнику имущества и места его нахождения), возможно ли выполнение арбитражным управляющим самостоятельно тех функций, для которых привлекается привлеченное лицо, необходимы ли для выполнения таких функций специальные познания, имеющиеся у привлеченного лица, или достаточно познаний, имеющихся у управляющего, обладает ли привлеченное лицо необходимой квалификацией.

Судом установлено, что привлечение специализированной организации в качестве организатора торгов не обосновано, учитывая, что продаже подлежит всего два объекта недвижимости, расположенных по одному адресу.

Исходя из принципов правовой определенности и с учетом положений статьи 20.3 Закона о банкротстве о необходимости конкурсного управляющего действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества и не допускать произвольного и необоснованного привлечения лиц для обеспечения деятельности управляющего, суд приходит к выводу о том, что конкурсный управляющий, имеющий высшее образование и сдавший теоретический экзамен по программе подготовки арбитражных управляющих, имеет возможность провести электронные торги по продаже имущества должника самостоятельно. Предоставленная в Законе о банкротстве возможность привлечения организатора торгов не свидетельствует об обязательности ее использования.

В отсутствие достаточных доказательств того, что привлечение иного, нежели конкурсный управляющий, организатора торгов будет способствовать более эффективной реализации имущества и не приведет к уменьшению конкурсной массы, а также учитывая состав имущества, его месторасположение, отсутствие у должника хозяйственной деятельности, суд исходит из целесообразности возложения функции организатора торгов на конкурсного управляющего. Поскольку доказательства невозможности осуществления конкурсным управляющим должника деятельности по организации торгов не представлены, суд признает возможным возложить функций организатора торгов на конкурсного управляющего ООО «Фармация».

В силу части 1 статьи 66 АПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны представлять доказательства.

Из содержания части 1 статьи 55 ГК РФ и части 1 статьи 64 АПК РФ следует, что обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, устанавливаются судом на основании доказательств по делу, содержащих сведения о фактах.

Эта обязанность основана на статье 65 АПК РФ, в соответствии с которой каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В нарушение статьи 65 АПК РФ конкурсным кредитором АО КБ «Иваново» в лице конкурсного управляющего ГК АСВ не представило доказательств того, что организатор торгов - конкурсный управляющий Татарников Д.А. не соответствуют установленным требованиям. Судом учтен тот факт, что расходы на реализацию имущества при утверждении организатором торгов АО «РАД», превысят аналогичные расходы при организаторе торгов – конкурсном управляющем. При этом какие-либо преимущества привлечения такого специалиста в рассматриваемой си-

туации не являются очевидными и не подтверждены соответствующими доказательствами.

Изучив редакцию Положения, представленного конкурсным управляющим, суд приходит к выводу о том, что установление цены отсечения в размере 1 руб. не отвечает целям конкурсного производства и в данном вопросе соглашается с доводами, приведёнными залоговым кредитором. Подобная минимальная цена продажи не позволит даже окупить расходы, произведенные в связи с проведением торгов.

В то же время, с условиями проведения публичных торгов, предложенными залоговым кредитором (5 периодов по 7% снижения цены, 37 календарных дней, предшествующих первому снижению) суд также не может согласиться. Залоговым кредитором никак не обосновано предложение по удержанию начальной цены публичного предложения на протяжении 37 дней. С учётом проведения к тому моменту первых и повторных торгов, данный срок представляется излишним, влекущим необоснованное затягивание торгов, а, следовательно, и процедуру конкурсного производства, рост расходов. Снижение начальной цены публичного предложения 5 раз по 7% фактически означает, что предложенная залоговым кредитором цена отсечения зафиксирована в районе 65% от начальной, что, по мнению, суда может привести к необоснованному затягиванию процесса продажи имущества, дальнейшей неопределенности, вызванной необходимостью заново определять порядок продажи имущества и, вероятно, проводить новые торги.

Суд полагает, что принимая во внимание характеристику объектов недвижимого имущества, подлежащих продаже, цели процедуры конкурсного производства, целесообразно установить минимальную цену продажи Лотов в размере 30% от начальной цены продажи имущества Должника с торгов посредством публичного предложения.

Кроме того, учитывая неясность формулировки п. 6.1. Положения в редакции конкурсного управляющего (упоминание «финансового кредитора»), суд считает необходимым внести следующие корректировки, и читать п. 6.1. Положения в следующей редакции: «В случае наличия имущества, указанного в Приложении №1 к настоящему Положению, и не реализованного в порядке, определенном разделами 2-5 настоящего Положения, такое имущество подлежит дальнейшей реализации в порядке, определяемом залоговым кредитором, в виде Изменений и Дополнений к настоящему Положению».

Учитывая изложенное, а также то, что условия Положения в редакции, предложенной конкурсным управляющим, за исключением п. 5.6. и п. 6.1. не нарушают законные интересы кредиторов и не противоречат нормам действующего законодательства, суд утверждает Положение о порядке продажи имущества должника, являющегося предметом залога, предложенное конкурсным управляющим в редакции от 05.04.2023 с изменениями, установленными судом.

Довод залогового кредитора о необходимости оставления заявления конкурсного управляющего без рассмотрения в связи с отсутствием публикации, предусмотренной абз.2 ч. 4 ст. 138 Закона о банкротстве, судом отклоняется. В рамках настоящего обособленного спора судом рассматриваются разногласия между конкурсным управляющим и залоговым кредитором, о предложенных условиях продажи имущества стороны уведомлены должным образом. О наличии соответствующих разногласий и их рассмотрении судом конкурсный управляющий уведомил конкурсных кредиторов посредством почтовой рассылки. Обстоятельств, препятствующих рассмотрению настоящего спора по существу суд не усматривает.

Руководствуясь статьями 32, 60, 138, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 17, 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

О П Р Е Д Е Л И Л:

разрешить разногласия по Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Фармация», являющегося предметом залога АО КБ «Иваново», утвердив Положение в редакции конкурсного управляющего, изменив формулировку следующих пунктов:

- 5.6. Величина снижения начальной цены продажи имущества Должника устанавливается в размере 10%. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, устанавливается равным 7 календарным дням с начала приема заявок. Минимальная цена продажи составляет 30% от начальной цены продажи имущества Должника с торгов посредством публичного предложения.
- 6.1. В случае наличия имущества, указанного в Приложении №1 к настоящему Положению, и не реализованного в порядке, определенном разделами 2-5 настоящего Положения, такое имущество подлежит дальнейшей реализации в порядке, определяемом залоговым кредитором, в виде Изменений и Дополнений к настоящему Положению.

Настоящее определение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд (г.Киров) в течение десяти дней со дня вынесения определения. Жалобы (в том числе в электронном виде) подаются через Арбитражный суд Ивановской области.

Судья

Р.В. Толстой

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 27.02.2023 10:47:00
Кому выдана Толстой Роман Валентинович