

ДОГОВОР ПОРУЧЕНИЯ № 18/2023

г. Тверь

« 04 » августа 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью "ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ "РЕГИОН-С" (ОГРН 1106453006340, ИНН 6453113155 КПП 643201001, юридический адрес: 410080, САРАТОВСКАЯ ОБЛ, САРАТОВ Г, ТЕР. СОКУРСКИЙ ТРАКТ, ЗД. 1А, ПОМЕЩЕНИЕ 1), далее – ООО "ПК "РЕГИОН-С", в лице конкурсного управляющего Корнеева Зои Сергеевны (ИНН 690200733930, регистрационный номер – 6491 от 20.08.2009, почтовый адрес: 170006, г. Тверь, ул. Брагина, д. 6А, оф. 303) – члена Ассоциации «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих», город Москва, действующего на основании определения Арбитражного суда Саратовской области от 18.02.2022 года (резолютивная часть от 14.02.2022 года) по делу № А57-12812/2019, (далее – конкурсный управляющий), именуемое в дальнейшем «Доверитель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью АПЦ «Базис Групп» (ИНН 6950059557, ОГРН 1076952012741, адрес: 170006, ОПС-6, а/я 616, эл. почта: bg@francesca-guanti.ru), именуемое в дальнейшем «Поверенный», «Организатор торгов», в лице генерального директора Чернышова Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Доверитель поручает Поверенному совершить за счет имущества Должника и от имени Доверителя юридические и фактические действия по продаже имущества, являющегося предметом залога ПАО «Росбанк».

Продажа имущества Должника осуществляется на торгах, проводимых в электронной форме, которые являются открытыми по составу участников и открытыми по форме представления предложений о цене. Продажа проводится в ходе конкурсного производства, осуществляемого в отношении Должника, и должна быть проведена в соответствии с законодательством РФ, условиями продажи, установленными определением Арбитражного суда Саратовской области от 24.05.2023 года (резолютивная часть определения от 17.05.2023 года) по делу А57-12812/2019 и постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2023 года (резолютивная часть постановления от 24.07.2023 года) по делу №А57-12812/2019 и в разделе 2 настоящего Договора, и указаниями Конкурсного управляющего.

1.2. Имущество принадлежит Должнику на праве собственности и подлежит продаже на торгах отдельными лотами в соответствии с условиями настоящего Договора (далее – Имущество, Лот), перечень Имущества указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.3. Организация и проведение торгов по продаже Имущества осуществляются в соответствии с Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, находящегося в залоге у ПАО «Росбанк», в редакции предложенной конкурсным управляющим и установленной определением Арбитражного суда Саратовской области от 24.05.2023 года (резолютивная часть определения от 17.05.2023 года) по делу А57-12812/2019 и изменениями установленными постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2023 года (резолютивная часть постановления от 24.07.2023 года) по делу №А57-12812/2019, а также в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве), Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495.

1.4. За совершение действий, указанных в п. 1.1. Договора, Доверитель обязуется уплатить Поверенному вознаграждение в размере 5 (пять) процентов от продажной стоимости имущества, полученной в результате проведения торгов (в том числе при оставлении предмета залога за собой), но не менее 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в порядке и сроки, предусмотренные п. 4.3. Договора, за счет средств от реализации имущества. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора с единственным участником, вознаграждение организатора торгов составит 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

1.5. Дополнительно к сумме вознаграждения Доверитель обязуется возместить Поверенному за счет средств Должника, фактически понесенные расходы Поверенного на опубликование (размещение) сообщений в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://fedresurs.ru/>).

Расходы на опубликование (размещение) сообщений о проведении торгов в официальном издании в соответствии со ст. 28 Закона о банкротстве (газете «Коммерсантъ») и в печатном издании по месту нахождения должника несет конкурсный управляющий в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

1.6. Расходы на организацию и проведение торгов по продаже Имущества и выполнение иных обязанностей Поверенного по настоящему Договору включены в вознаграждение Поверенного, за исключением расходов, указанных в п. 1.5 настоящего Договора.

1.7. Права и обязанности, вытекающие из исполнения настоящего поручения, возникают непосредственно у Доверителя.

2. УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Торги проводятся в электронной форме на электронной торговой площадке ОАО «Российский аукционный дом», размещенной в сети «Интернет» <http://www.lot-online.ru/>.

2.2. Начальная цена продажи Имушества (НДС не облагается) указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Сумма задатка устанавливается организатором торгов и не должен превышать 10 (десять) процентов от начальной цены продажи Лота. Задаток перечисляется на один из расчетных счетов Организатора торгов, указанных в сообщении о торгах.

2.4. Шаг аукциона устанавливается организатором торгов в размере от 5 (пяти) процентов от начальной цены продажи Имушества.

2.5. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также не заключения договора купли-продажи Имушества по результатам торгов Поверенный обязуется провести повторные торги со снижением начальной цены продажи Имушества на 10 (десять) процентов от начальной цены на первых торгах.

Повторные торги проводятся в порядке, для организации и проведения первых торгов, установленном настоящим Договором, Положением, а также Законом о банкротстве.

2.6. В случае признания повторных торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником при условии, что Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить Имушество за собой, продажа Имушества осуществляется на торгах посредством публичного предложения.

Поверенный организует продажу Имушества на торгах посредством публичного предложения при наличии документа, подтверждающего отказ Залогового кредитора оставить Имушество за собой либо истечения, предусмотренного п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве срока.

Начальная цена продажи Имушества на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены продажи Имушества на повторных торгах.

2.7. В остальном, порядок и условия организации и проведения торгов по продаже Имушества, подведения результатов торгов определяются Положением и законодательством о банкротстве.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Поверенный обязуется:

3.1.1. Организовать и провести торги по продаже Имушества в соответствии с требованиями законодательства РФ о банкротстве, Положения и условиями настоящего Договора, в том числе совершить следующие действия:

3.1.1.1. Подготовить текст сообщения о проведении торгов (результатах торгов) и направить его в АО «Коммерсантъ» и в печатное издание по месту нахождения должника, в срок, достаточный для выставления печатными органами счетов на оплату публикаций и их оплаты Конкурсным управляющим.

Опубликовать сообщение о торгах (результатах торгов) в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ, адрес: <http://fedresurs.ru/>) и на электронной торговой площадке ОАО «Российский аукционный дом», размещенной в сети «Интернет» <http://www.lot-online.ru/>.

3.1.1.2. Осуществить иные действия, возложенные на Поверенного как на организатора торгов в соответствии с Договором, Положением и законодательством о банкротстве для организации и проведения торгов в отношении Имушества.

3.1.1.3. Сообщать Доверителю по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения.

3.1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения от Доверителя сведений об исполнении покупателем обязательства по оплате Имушества в полном объеме (п. 3.2.5 Договора) Поверенный направляет Доверителю подписанный со своей стороны Акт о выполнении поручения (далее - Акт).

3.2. Доверитель обязуется:

3.2.1. Передать Поверенному доверенность на совершение действий, указанных в Договоре, а также требуемые сведения и документы, для исполнения настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае необходимости по требованию Поверенного предоставить ему дополнительную информацию об Имушестве.

3.2.2. Не позднее следующего рабочего дня с даты получения от печатных органов, предусмотренных в п. 3.1.1.1. Договора, счетов на оплату подлежащих опубликованию сообщений о проведении торгов (о результатах торгов), оплатить данные счета и направить копию документа, подтверждающего оплату, на электронную почту Поверенного: bg@francesca-guanti.ru.

3.2.3. В течение срока подачи заявок предоставить потенциальным покупателям (либо претендентам и участникам торгов) возможность ознакомления с Имушеством.

Ознакомление с Имуществом производится по адресу местонахождения имущества, по предварительной договоренности, контактные телефоны: 8(4822) 35-67-25.

3.2.4. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания Поверенным протокола о результатах проведения торгов на электронной торговой площадке ОАО «Российский аукционный дом», размещенной в сети «Интернет» по адресу: <http://www.lot-online.ru/> направить победителю торгов подписанный со своей стороны договор купли-продажи Имущества по форме, являющейся Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.5. В письменном виде уведомить Поверенного о заключении/оплате договора купли-продажи Имущества в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения договора /с даты его оплаты, либо о не заключении договора/неисполнении Победителем торгов (иным лицом, предусмотренным Законом о банкротстве) обязательства об оплате договора купли-продажи Имущества в установленные законом сроки.

3.2.6. Принять исполненное поручение по Акту в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Акта от Поверенного в соответствии с п. 3.1.2 Договора и выплатить Поверенному вознаграждение в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Если Акт не подписан Доверителем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его получения от Поверенного, обязательства по Договору признаются выполненными в полном объеме.

В любом случае Акт считается полученным Доверителем по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента его направления Поверенным посредством почтового отправления.

3.2.7. Возместить за счет имущества Должника расходы Поверенного, указанные в п. 1.5 настоящего Договора, в сроки и в порядке, установленные п. 4.7 Договора.

4. РАСЧЕТЫ СТОРОН

4.1. Поверенный осуществляет прием задатков от претендентов на участие в торгах на свой расчетный счет в сроки, порядке и по реквизитам, указанным в сообщении о торгах. Полученный от покупателя Имущества задаток засчитывается в счет оплаты по договору купли-продажи.

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

4.2. Денежные средства в счет оплаты цены продажи Имущества по договору купли-продажи перечисляются Покупателем на расчетный счет Доверителя, указанный в договоре купли-продажи.

4.3. После получения Поверенным от Доверителя сведений о выполнении покупателем обязательства по оплате Имущества по договору купли-продажи, заключенному между Конкурсным управляющим и покупателем, Поверенный удерживает из суммы задатка сумму вознаграждения в размере, установленном в п. 1.4 Договора, в том числе НДС 18%. Оставшаяся часть денежных средств перечисляется на счет Должника не позднее 5 (пяти) рабочих дней, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

4.3.1. В случае, если денежных средств, внесенных покупателем Имущества в качестве задатка, будет недостаточно для оплаты вознаграждения Поверенного, оставшаяся часть перечисляется Доверителем на счет Поверенного, указанный в разделе 8 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления денежных средств в счет оплаты покупателем Имущества по договору купли-продажи.

4.3.2. В случае заключения договора купли-продажи с Единственным участником торгов, иным участником торгов сумма вознаграждения Поверенного, предусмотренная п. 1.4 Договора, перечисляется Доверителем на расчетный счет Поверенного, указанный в Разделе 8 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты оплаты покупателем цены продажи Имущества по договору купли-продажи.

4.4. Вознаграждение Поверенного, предусмотренное п. 1.4. настоящего Договора, не включает в себя затраты Поверенного, связанные с опубликованием (размещением) сообщений в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://fedresurs.ru/>).

Расходы на опубликование (размещение) сообщений о проведении торгов в официальном издании в соответствии со ст. 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» - газете АО «Коммерсантъ» и в печатном органе по месту нахождения Должника, несет Доверитель в порядке и сроки, предусмотренные п. 3.2.2. Договора.

4.5. В случае расторжения Договора по обстоятельствам, предусмотренным в п. 6.3. Договора, а также в случае, если осуществить продажу Имущества не удалось по причине признания аукциона/продажи посредством публичного предложения несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи с единственным участником и иным лицом Доверитель обязуется компенсировать Поверенному фактически понесенные им затраты по исполнению Договора, подтвержденные соответствующими копиями выставленных счетов и платежных поручений, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Доверителем указанных документов, путем перечисления соответствующей суммы денежных средств со счета Должника на расчетный счет Поверенного, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

4.6. В случае оставления предмета торгов Залоговым кредитором (Залогодержателем) за собой Доверитель компенсирует Поверенному все расходы, понесенные им в связи с исполнением данного договора.

4.7. Сумма фактически понесенных Поверенным расходов в соответствии с п. 1.5 Договора, подтвержденная копиями выставленных счетов и платежных поручений, подлежит возмещению Поверенному Доверителем путем перечисления соответствующей суммы денежных средств со счета Должника на расчетный счет Поверенного, указанный в разделе 8 Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Доверителем счета на возмещение расходов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Поверенный несет ответственность за правомерность своих действий по выполнению поручения.

5.2. Доверитель несет ответственность за достоверность сведений и документов, предоставленных Поверенному.

5.3. В случае отказа Покупателя от приемки Имущества в связи с ухудшением его состояния, наступившим по вине Доверителя, что повлекло за собой отказ Покупателя от исполнения договора купли-продажи, поручение считается исполненным Поверенным.

5.4. В случае просрочки перечисления денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, виновная Сторона выплачивает другой Стороне пени из расчёта 0.1 (одна десятая) % от суммы платежа за каждый календарный день просрочки, при условии предъявления соответствующего письменного требования другой Стороны.

5.5. Если Доверитель отменит свое поручение до его исполнения Поверенным, но после публичного объявления о проведении торгов (продажи посредством публичного предложения) и внесения претендентами на участие в торгах (продаже посредством публичного предложения) задатка, обязанность возместить понесенный претендентами на участие в аукционе реальный ущерб в связи с их участием в торгах возлагается на Доверителя.

5.6. В случае нарушения Доверителем сроков оплаты публикаций, предусмотренных п. 3.2.2. Договора, что повлекло за собой невозможность опубликования в установленный срок сообщений о проведении торгов (результатах торгов), Поверенный освобождается от ответственности за нарушение сроков опубликования таких сообщений.

Сообщения в этом случае подлежат опубликованию в ближайший срок с даты представления Доверителем документов, подтверждающих оплату публикаций в установленном Договором порядке.

5.7. Доверитель гарантирует, что заверения, данные им при заключении настоящего Договора, в том числе, в отношении предмета договора, сведений об Имуществе, полномочий по его заключению, своего финансового состояния, либо относящиеся к третьим лицам, являются достоверными. При исполнении поручения Поверенный полагается на заверения, данные Доверителем при заключении настоящего Договора.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

6.2. Поручение считается выполненным с момента подписания Акта в соответствии с п. 3.2.6 Договора, свидетельствующего об исполнении обязательств по Договору в полном объеме.

6.3. Настоящий Договор может быть досрочно прекращен по следующим основаниям:

- по соглашению Сторон;
- в случае отказа Поверенного от исполнения поручения;
- в случае отмены Доверителем поручения.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В период действия настоящего Договора Доверитель не вправе заключать договоры о том же предмете с третьими лицами. В случае невыполнения настоящего условия Поверенный вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.2. Поверенный вправе отступать от указаний Доверителя, если это вызвано исключительными обстоятельствами и совершается в интересах Доверителя, при этом Поверенный не смог предварительно получить согласие Доверителя. Перед отступлением от указаний Доверителя Поверенный обязан использовать все технические возможности для связи с Доверителем и получения от него согласия, в том числе телефонную, факсимильную, электронную (e-mail) и мобильную связь. Поверенный обязан незамедлительно уведомить Доверителя о допущенных отступлениях, как только уведомление станет возможным, и предъявить доказательства невозможности предварительного получения согласия Доверителя.

7.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4 Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются Арбитражным судом по месту нахождения ответчика.

7.5. Настоящий Договор составлен в двух одинаковых экземплярах, один из которых остается у Поверенного, один - у Доверителя.

7.6. Поверенный гарантирует Доверителю, что Поверенный не является заинтересованным лицом в отношении Должника, кредиторов, Конкурсного управляющего (в значении понятия заинтересованного лица, применяемого в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)»).

Приложения:

1. Перечень имущества ООО "ПК "РЕГИОН-С";
2. Проект договора купли-продажи;
3. Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «ПК «Регион-С», находящееся в залоге у ПАО «Росбанк».

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ДОВЕРИТЕЛЬ: ООО "ПК "РЕГИОН-С" (ОГРН 1106453006340, ИНН 6453113155 КПП 643201001, юридический адрес: 410080, САРАТОВСКАЯ ОБЛ, САРАТОВ Г, ТЕР. СОКУРСКИЙ ТРАКТ, ЗД. 1А, ПОМЕЩЕНИЕ 1), в лице конкурсного управляющего Корнеевко Зои Сергеевны (ИНН 690200733930, регистрационный номер – 6491 от 20.08.2009, почтовый адрес: 170006, г. Тверь, ул. Брагина, д. 6А, оф. 303) – члена Ассоциации «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих», город Москва, действующего на основании определения Арбитражного суда Саратовской области от 18.02.2022года (резюлютивная часть от 14.02.2022 года) по делу № А57-12812/2019

Адрес для корреспонденции: 170006, Тверь, Брагина, ба, офис 303, пом.1, а/я 620
Телефон: тел./факс: (4822)35-67-25, 79-90-21

Специальный банковский счет (залоговый счет):

р/с 40702810763000016388 в Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк, г. Тверь,
к/с 30101810700000000679,
БИК 042809679

ПОВЕРЕННЫЙ:

Общество с ограниченной ответственностью АПЦ «Базис Групп»
(ИНН 6950059557, КПП 695001001 ОГРН 1076952012741, в лице генерального директора Чернышова Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава

Адрес для корреспонденции: 170006, ОПС-6, а/я 616, электронная почта bg@francesca-guanti.ru)

Банковский счет:

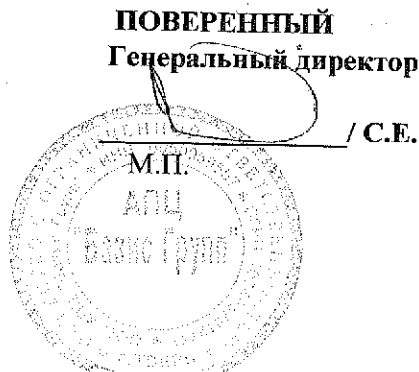
р/с 40702810519000001731 в Тверской РФ АО «Россельхозбанк» г. Тверь,
к/с 30101810600000000795
БИК 042809795



ДОВЕРИТЕЛЬ
Конкурсный управляющий

/ З.С. Корнеевко /

М.П.



ПОВЕРЕННЫЙ
Генеральный директор

/ С.Е. Чернышов /

М.П.

Перечень имущества ООО "ПК "РЕГИОН-С", находящегося в залоге у ПАО «Росбанк» и реализуемое на торгах

№ лота	Наименование и основные характеристики Имущества (кадастровый/заводской номер, площадь земельного участка/объекта недвижимого имущества, назначение Имущества, иные реквизиты/сведения об Имуществе)	Местонахождение объекта	Начальная цена продажи лота (руб.)
1	Земельный участок, площадью 413 кв.м, кадастровый номер 64:32:021510:61, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1Б	Саратовская область	410687,20
	Земельный участок, площадью 200 кв.м, кадастровый номер 64:32:021510:9, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1А	Саратовская область	254560,00
	Сооружение, кадастровый номер 64:32:000000:19822, объем 48 куб.м, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, нулевой километр Вольского и Сокурского трактов и нежилое здание, площадью 58,9 кв.м, кадастровый номер 64:32:000000:19823, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, здание 1А.	Саратовская область	10303263,20
ИТОГО ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА			10 968 510 рублей 40 копеек, без учета НДС

Конкурсный управляющий
ООО "ПК "РЕГИОН-С"



З.С. Корнеевко

(Проект) Договор купли-продажи (дата, место заключения)

Наименование Продавца, наименование Покупателя, договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.
2. Сумма Договора.
3. Обязанности сторон.
4. Порядок расчетов.
5. Ответственность сторон.
6. Особые условия.
7. Возникновение у Покупателя права собственности, владения и пользования.
8. Заключительные положения.
9. Адреса и реквизиты сторон.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:
сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
цена продажи;

порядок и срок передачи имущества покупателю;

условия, в соответствии с которыми имущество приобретено, и обязательства покупателя по выполнению
этих условий (в случае продажи предприятия путем проведения торгов в форме конкурса);

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

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

**Приложение № 3
к Договору поручения № 18/2023-3
от «04» августа 2023 года**

**ДВЕНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

410002, г. Саратов, ул. Лермонтова д.30 корп. 2; тел: (8452) 74-90-90, 8-800-200-12-77;
факс: (8452) 74-90-91,

<http://12aas.arbitr.ru>; e-mail: info@12aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

арбитражного суда апелляционной инстанции

Резолютивная часть

г. Саратов

Дело №А57-12812/2019

24 июля 2023 года

Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Судаковой Н.В.,
судей Грабко О.В., Романовой Е.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Молевой В.К.,

Руководствуясь статьями 268-272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВИЛ:

в удовлетворении ходатайств Азаровой Елены Николаевны и Большова Олега Романовича о назначении повторной или дополнительной экспертиз отказать.

Определение Арбитражного суда Саратовской области от 24 мая 2023 года по делу № А57-12812/2019 изменить в части, а именно в части установления начальной цены продажи имущества в размере 13 710 638 руб. 00 коп., без учета НДС, указанной в пункте 3.2. Положения.

Установить начальную цену имущества должника, выставляемого на торги в размере 10 968 510 рублей 40 копеек, без учета НДС.

В остальной части определение Арбитражного суда Саратовской области от 24 мая 2023 года по делу № А57-12812/2019 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Финансово-экономическому отделу Двенадцатого арбитражного апелляционного суда вернуть с депозитного счета Двенадцатого арбитражного апелляционного суда Азаровой Елене Николаевне денежные средства в размере 28 500 руб. 00 коп., перечисленные по платежному поручению от 21 июля 2023 года № 627 для проведения экспертизы.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Поволжского округа в кассационном порядке в течение одного месяца со дня изготовления постановления в полном объеме через арбитражный суд первой инстанции, принявший определение.

Председательствующий судья

Н.В. Судакова

Судьи

О.В. Грабко

Е.В. Романова



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: info@saratov.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Саратов

Дело № А57-12812/2019

24 мая 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 17 мая 2023 года

Полный текст определения изготовлен 24 мая 2023 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Лиско Е.Б., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шумен И.К. (до перерыва), секретарем судебного заседания Омаровой Б.Т. (после перерыва), рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего – Общества с ограниченной ответственностью «Поволжская компания «Регион-С» Корнеевны Зои Сергеевны о разрешении разногласий по утверждению порядка, сроков и условий продажи залогового имущества должника,

в рамках дела №А57-12812/2019 по заявлению конкурсного кредитора – Цомаева Рамзана Хасановича (правопреемник – Общество с ограниченной ответственностью «Топливная компания «Регион-С») о признании должника – Общества с ограниченной ответственностью «Поволжская компания «Регион-С», город Саратов, ИНН 6453113155, ОГРН 1106453006340 (далее – ООО «ПК «Регион-С»), несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании:

от единственного учредителя должника Азаровой Е.Н. – Дарвина Ю.С., Шилин Д.В. по доверенности,

от ПАО «Росбанк» - Матвеев А.В. по доверенности,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 02.06.2021 (резолютивная часть от 26.05.2021) должник - ООО «ПК «Регион-С» признан банкротом, в отношении должника введена процедура конкурсного производства (с последующим продлением), исполнение обязанностей конкурсного управляющего ООО «ПК «Регион-С» возложено на временного управляющего Мирцова Александра Валерьевича (ИНН 691007550312, регистрационный номер – 6255, адрес для направления почтовой корреспонденции: 170006, город Тверь, улица Брагина, дом 6А, офис 310) – члена Ассоциации «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих», город Москва.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 18.02.2022 (резолютивная часть от 14.02.2022) конкурсным управляющим утверждена Корнеева Зоя Сергеевна (ИНН 690200733930, регистрационный номер – 6491 от 20.08.2009, почтовый адрес: 170006, г. Тверь, ул. Брагина, д. 6А, оф. 303) – член Ассоциации «Межрегиональный центр экспертов и профессиональных управляющих», город Москва.

В Арбитражный суд Саратовской области поступило заявление конкурсного управляющего, согласно которому последний просит утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «ПК «Регион-С», находящегося в залоге у Публичного акционерного общества «Росбанк» (далее – ПАО «Росбанк»).

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 31.08.2022 (резолютивная часть от 24.08.2022) в рамках настоящего обособленного спора назначена

судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью «Саратовское экспертное бюро» эксперту Калашникову Сергею Юрьевичу, производство по обособленному спору приостановлено до окончания производства экспертизы и поступления материалов дела в суд.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 11.11.2022 (резоллютивная часть от 08.11.2022) в рамках настоящего обособленного спора произведена замена эксперта Общества с ограниченной ответственностью «Саратовское экспертное бюро» Калашникова Сергея Юрьевича, проводившего судебную оценочную экспертизу на эксперта Общества с ограниченной ответственностью «Саратовское экспертное бюро» Коробочкина Александра Анатольевича.

От Общества с ограниченной ответственностью «Саратовское экспертное бюро» поступили материалы обособленного спора в рамках дела №А57-12812/2019 и заключение эксперта №429 от 19.12.2022.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 10.01.2023 производство по настоящему обособленному спору возобновлено.

Лицам, участвующим в деле, разъяснены права и обязанности в порядке статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Отводов суду не заявлено.

Лица, участвующие в деле, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заявлений в порядке статьи 124 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в суд не поступило.

Информация о дате, времени и месте проведения настоящего судебного заседания в соответствии с частью 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации размещена на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» не позднее чем за 15 дней до начала судебного заседания.

В силу части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе.

В судебном заседании присутствуют представители ПАО «Росбанк, Азаровой Е.Н.

Заявление рассматривается в порядке статей 153-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявлений по статьям 24, 47, 48, 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не имеется.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также разъяснениями, изложенными в пункте 46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.12.2021 №46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», в судебном заседании были объявлены перерывы с 27.04.2023 до 03.05.2023 до 15 часов 20 минут, с 03.05.2023 по 11.05.2023 до 13 часов 30 минут, с 11.05.2023 до 15.05.2023 до 10 часов 15 минут, с 15.05.2023 до 17.05.2023 до 09 часов 15 минут, о чем были вынесены протокольные определения. Объявления о перерывах размещено в соответствии с разъяснениями, данными в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2013 №99 «О процессуальных сроках» в информационном сервисе «Календарь судебных заседаний» на официальном

сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». После перерывов судебное заседание продолжено.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд исходит из следующих норм материального и процессуального права.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

Так, в силу положений 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, и 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 (абзац 2 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

В силу разъяснений, изложенных в абзаце 3 пункта 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №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 относительно заложенного имущества в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 14.12.2021 (резюлютивная часть от 07.12.2021) признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов должника – ООО «ПК «Регион-С» требования ПАО «Росбанк», среди прочего, по кредитному договору на предоставление возобновляемой кредитной линии №MSW-R24-CQY6-0010 от 22.11.2018 в размере 10 295 401,30 руб., в том числе задолженность по кредиту – 10 000 000,00 руб., задолженность по процентам – 295 401,30 руб., для удовлетворения в третью очередь, как обеспеченные залогом имущества должника по договору об ипотеке (залоге недвижимости) № MSW-R24-CQY6-0010/Z01.

Согласно договору об ипотеке (залоге недвижимости) № MSW-R24-CQY6-0010/Z01 от 22.11.2018 предметом залога является следующее имущество:

- земельный участок, площадью 413 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:61, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1Б,
- сооружение, кадастровый номер 64:32:000000:19822, объем 48 куб.м., расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, нулевой километр Вольского и Сокурского трактов;
- земельный участок, площадью 200 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:9, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1А;
- нежилое здание, площадью 58,9 кв.м., кадастровый номер 64:32:000000:19823, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, здание 1А.

Как указывает конкурсный управляющий, залоговым кредитором положение о реализации залогового имущества в соответствии с требованиями статьи 138 Закона о банкротстве конкурсному управляющему представлено не было, в связи с чем, конкурсным управляющим был самостоятельно разработан проект соответствующего положения, который конкурсный управляющий просит утвердить.

Из представленного конкурсным управляющим положения о реализации залогового имущества должника следует, что начальная продажная цена залогового имущества установлена конкурсным управляющим в общей сумме 9 866 000,00 руб.

В ходе судебного разбирательства конкурсный кредитор – Большой О.Р., а также единственный учредитель должника Азарова Е.Н. возражали в части цены, предложенной конкурсным управляющим в качестве начальной продажной цены залогового имущества.

В связи с этим, в материалы дела от конкурсного кредитора - Большова О.Р. поступило ходатайство о назначении в рамках настоящего обособленного спора судебной оценочной экспертизы, с постановкой на разрешение эксперта вопроса рыночной стоимости объектов недвижимости на текущую дату:

- земельный участок, площадью 413 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:61, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1Б,
- сооружение, кадастровый номер 64:32:000000:19822, объем 48 куб.м., расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, нулевой километр Вольского и Сокурского трактов;
- земельный участок, площадью 200 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:9, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1А;
- нежилое здание, площадью 58,9 кв.м., кадастровый номер 64:32:000000:19823, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, здание 1А; проведение экспертизы конкурсный кредитор просил поручить Обществу с ограниченной ответственностью «Саратовское экспертное бюро».

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 31.08.2022 по настоящему обособленному спору назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью «Саратовское экспертное бюро» эксперту Калашникову Сергею Юрьевичу; на разрешение эксперта (с учетом позиции лиц, участвующих в деле, и представленных в материалы дела вопросов) поставлен вопрос какова действительная рыночная стоимость следующих объектов недвижимости:

- земельный участок, площадью 413 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:61, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1Б,

- сооружение, кадастровый номер 64:32:000000:19822, объем 48 куб.м., расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, нулевой километр Вольского и Сокурского трактов;

- земельный участок, площадью 200 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:9, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1А;

- нежилое здание, площадью 58,9 кв.м., кадастровый номер 64:32:000000:19823, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, здание 1А?

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 11.11.2022 произведена замена эксперта Общества с ограниченной ответственностью «Саратовское экспертное бюро» Калашникова Сергея Юрьевича, проводившего судебную оценочную экспертизу на эксперта Общества с ограниченной ответственностью «Саратовское экспертное бюро» Коробочкина Александра Анатольевича.

По результатам проведенной судебной оценочной экспертизы в материалы настоящего обособленного спора представлено заключение эксперта №429 от 19.12.2022, а также счет на оплату услуг эксперта.

Согласно представленному заключению эксперта рыночная стоимость следующих объектов недвижимости составляет:

- земельный участок, площадью 413 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:61, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1Б, в размере 513 359,00 руб.;

- земельный участок, площадью 200 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:9, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1А, в размере 318 200,00 руб.;

- сооружение, кадастровый номер 64:32:000000:19822, объем 48 куб.м., расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, нулевой километр Вольского и Сокурского трактов и нежилое здание, площадью 58,9 кв.м., кадастровый номер 64:32:000000:19823, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, здание 1А, в размере 12 879 079,00 руб.

Таким образом, общая стоимость недвижимого имущества, являющаяся предметом залога, составила 13 710 638,00 руб.

Конкурсный кредитор – Большой О.Р., не согласившись с экспертным заключением, в связи с наличием явных, по мнению конкурсного кредитора, сомнений в правильности и обоснованности имеющегося в деле заключения эксперта №429 от 19.12.2022, представил ходатайство о назначении по настоящему обособленному спору повторной судебной оценочной экспертизы.

Азарова Е.Н. представила в материалы дела ходатайство о назначении по настоящему обособленному спору дополнительной судебной экспертизы.

Представитель ПАО «Росбанк» в ходе судебного разбирательства по настоящему обособленному спору возражал в назначении дополнительной экспертизы, тогда как вопрос назначения повторной экспертизы оставил на усмотрение суда, мотивированных возражений по заключению судебной экспертизы, не заявив.

Суд, рассмотрев ходатайство Азаровой Е.Н. о назначении по настоящему спору дополнительной экспертизы, определил отказать в его удовлетворении, о чем вынес протокольное определение.

В связи с отказом в удовлетворении ходатайства о назначении дополнительной экспертизы, представитель Азаровой Е.Н. поддержал ходатайства Большова О.Р. назначении повторной судебной экспертизы по настоящему спору.

Согласно статье 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Указанная норма процессуального права не носит императивного характера, а предусматривает правомочия арбитражного суда разрешить соответствующие ходатайства лиц, участвующих в деле, по итогам которого принять процессуальное решение.

Правомочие суда назначить повторную экспертизу в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного экспертного заключения как особый способ его проверки, вытекает из принципа самостоятельности суда, который при рассмотрении конкретного дела устанавливает доказательства, оценивает их по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, и на основании этих доказательств принимает решение.

В силу изложенного назначение повторной экспертизы, в соответствии со статьей 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, является правом, при наличии в тому достаточных оснований, а не обязанностью арбитражного суда.

Суд, в соответствии с частью 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вызвал для дачи пояснений по экспертному заключению №429 от 19.12.2022 эксперта Коробочкина Александра Анатольевича.

Эксперт Коробочкин Александр Анатольевич дал исчерпывающие ответы на все поставленные перед ним вопросы суда, а также лиц, участвующих в деле, при этом ответы эксперта не противоречили его выводам, изложенным в заключении эксперта №429 от 19.12.2022.

Суд учитывает, что при проведении судебной экспертизы экспертом были использованы затратный и сравнительные подходы, от использования доходного подхода эксперт отказался, обосновав при этом причины такого отказа (стр. 31 заключения судебной экспертизы №429 от 19.12.2022).

Как пояснял представитель Азаровой Е.Н. в ходе судебного разбирательства, по мнению последнего, эксперт необоснованно отказался от использования доходного подхода, поскольку исследуемые объекты недвижимости представляют собой действующую АЗС и необходимо учитывать доход от будущей деятельности АЗС, который будет получен при работе АЗС.

Согласно заключению судебной экспертизы, при применении доходного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Учитывая документы и исходную информацию, представленные в материалы дела, эксперт отказался от использования доходного подхода.

В ходе судебного разбирательства, Большовым О.Р. в материалы дела представлено заключение специалиста – отчет №0151-2022 от 12.04.2022 в целях обоснование необходимости проведения судебной экспертизы по спору.

Согласно отчету №0151-2022 от 12.04.2022, специалистом также не использовался доходный подход при проведении оценки спорного имущества (стр. 54 отчета №0151-2022 от 12.04.2022).

Из представленных в материалы дела документов, доходный подход при оценке залогового имущества, использовался только при подготовке отчета об оценке

№1110.18.6.1 от 17.10.2018, в целях заключения договора ипотеки в отношении спорного имущества.

Так, в отчете об оценке №1110.18.6.1 от 17.10.2018 указано, что специалисту при его подготовке были предоставлены следующие сведения, за предшествующий оценке год (2017 год): годовой объем реализации топлива, годовая прибыль от реализации топлива, затраты на реализацию топлива, в том числе расходы на приобретение топлива, транспортные расходы, заработная плата персонала, платежи по страхованию, коммунальные платежи, налоговые платежи и иные сведения (стр. 68-70 отчета об оценке №1110.18.6.1 от 17.10.2018), документы, необходимые, как указывает специалист, для проведения оценки посредством доходного подхода.

Вместе с тем, в материалы настоящего спора какие-либо из указанных сведения и документов, не представлялись; более того, должник признан банкротом в мае 2021 года, решение о продолжении хозяйственной деятельности должником в процедуре конкурсного производства, кредиторами не принималось, доказательств обратного не представлено и в материалах дела отсутствуют; тогда как правомерность использования третьими лицами спорного залогового имущества, не входит в предмет рассмотрения настоящего обособленного спора.

Принимая во внимание изложенное, суд соглашается с выводами эксперта об отказе от использования доходного подхода при проведении судебной экспертизы.

При использовании сравнительного и затратного подходов при проведении судебной экспертизы, эксперт провел оценку в отношении спорного имущества, исходя из оценки земельных участков с улучшениями в виде зданий и сооружений по состоянию на дату оценки, определив рыночную стоимость каждого объекта оценки; при этом в отношении сооружения, объем 48 куб.м., и нежилого здания, площадью 58,9 кв.м., эксперт в заключении судебной экспертизы определил стоимость каждого из исследуемых объектов (стр. 18 заключения эксперта №429 от 19.12.2022), рассчитав при этом совокупную стоимость данного имущества с учетом уровня инфляции, на дату исследования.

При подготовке отчета об оценке №1110.18.6.1 от 17.10.2018, специалист при использовании затратного подхода, также исходил из оценки земельных участков с улучшениями в виде зданий и сооружений.

При этом из договора ипотеки (залоге недвижимости) №MSW-R24-CQY6-0010/Z01 от 22.11.2018, следует, что, несмотря на подготовленный отчет об оценке №1110.18.6.1 от 17.10.2018, залоговая стоимость земельных участков определена в соответствии с отчетом об оценке, тогда как залоговая стоимость сооружения, объем 48 куб.м. и нежилого здания, площадью 58,9 кв.м., определена должником и залоговым кредитором по согласованию (7 800 000,00 руб. и 10 000 000,00 руб., соответственно) (пункт 1.4 договора ипотеки (залоге недвижимости) №MSW-R24-CQY6-0010/Z01 от 22.11.2018); при этом отчет об оценке №1110.18.6.1 от 17.10.2018 не содержит в себе выводов об указанной стоимости сооружения и нежилого здания.

Также суд учитывает, что по состоянию на 2018 год (когда имущество было передано в залог), стоимость залогового имущества определена условиями договора об ипотеке в сумме 19 000 000,00 руб., тогда как по итогам заключения судебной экспертизы стоимость залогового имущества составила 13 710 638,00 руб., что не свидетельствует о значительных расхождениях в стоимости, учитывая временной период между оценками.

Принимая во внимание изложенное, суд принимает заключение судебной экспертизы №429 от 19.12.2022 в качестве надлежащего доказательства.

Суд учитывает, что правовое значение заключения экспертизы определено законом в качестве доказательства, которое не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и в силу статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации подлежит оценке судом наравне с другими представленными доказательствами

В силу положений статьи 64, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключения экспертов относятся к доказательствам, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В силу статей 67, 68 и 71, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности.

Принимая во внимание, что судебная оценочная экспертиза проведена в полном соответствии с требованиями статьей 82, 83, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в заключении эксперта отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, эксперт ответил на поставленный перед ним вопросы, мотивировав свои выводы, при этом каких-либо относимых и допустимых доказательств, свидетельствующих о недостоверности заключения эксперта, лицами, участвующими в деле, в нарушение положений статьи 65, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суду не представлено, тогда как возражения конкурсного кредитора, Азаровой Е.Н. суд оценивает, как несогласие с теми выводами, к которым пришел эксперт по результатам судебной экспертизы, что не соответствует требованиям статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и не может быть положено в основу назначения повторной судебной экспертизы; принимая во внимание изложенное, суд отказал в удовлетворении ходатайства конкурсного кредитора - Большова О.Р. о назначении по настоящему спору повторной судебной оценочной экспертизы, о чем вынес протокольное определение.

Основанием для утверждения судом порядка, сроков и условий продажи имущества должника является соответствие их положений требованиям Закона о банкротстве.

Представленный конкурсным управляющим должника порядок продажи не противоречит нормам Закона о банкротстве.

Каких-либо возражений по существу представленного положения о реализации залоговым кредитором, а также иными лицами, участвующим в деле, не заявлено; также залоговый кредитор в ходе судебного разбирательства не заявлял каких-либо мотивированных возражений по установлению начальной продажной цены в соответствии с заключением судебной экспертизы.

Суд учитывает, что процедура реализации имущества должника является процедурой, применяемой в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

В любом случае, определение истинно рыночной цены осуществляется в будущем в ходе осуществления торгов (при очевидном условии, что торги организованы в форме, обеспечивающей максимально возможное участие в них всех заинтересованных лиц).

Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику. Установление более высокой (также как и наиболее низкой) начальной цены не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества и арбитражный суд, устанавливая начальную цену продажи имущества, исходит из совокупности представленных в материалы дела доказательств.

Поскольку спорное имущество подлежит реализации путем проведения торгов в форме аукциона, устанавливая начальную продажную цену имущества, суд определяет

лишь нижнюю границу стоимости реализуемого имущества, что не препятствует продаже имущества при наличии соответствующего предложения по более высокой цене

Принимая во внимание изложенное, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу об утверждении положения по реализации имущества должника, являющегося предметом залога в пользу ПАО «Росбанк», в редакции, предложенной конкурсным управляющим, установив начальную продажную цену залогового имущества в сумме 13 710 638,00 руб.

Руководствуясь статьями 60, 110, 111, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Поволжская компания «Регион-С» Корнеевко Зои Сергеевны, удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника – Общества с ограниченной ответственностью «Поволжская компания «Регион-С» в следующей редакции

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «ПК «Регион-С»,
находящееся в залоге у ПАО «Росбанк»

Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества ООО «ПК «Регион-С», находящееся в залоге у ПАО «Росбанк».

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), законодательством Российской Федерации о залоге, Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495 (далее - Приказ № 495) в целях организации и проведения продажи имущества Должника, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением, конкурсный управляющий и Организатор торгов руководствуются Законом о банкротстве.

1.3. Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги (далее - торги) являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

1.4. Конкурсный управляющий открывает в Тверском отделении №8607 ПАО Сбербанк, г. Тверь отдельный счет Должника, который предназначен только для удовлетворения требования кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации имущества, в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счет).

2. Термины и определения

Залогодержатель - ПАО «Росбанк».

Должник - лицо, в отношении которого арбитражным судом введена процедура банкротства, собственник (владелец) имущества, выставленного на торги.

Задаток — сумма денежных средств, перечисляемая заявителем организатору торгов в счет причитающихся в будущем возможных платежей Должнику, в случае если заявитель будет допущен к участию в торгах и признан лицом, выигравшим торги, в доказательство заключения договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения.

Имущество - имущество Должника, указанное в Приложении и реализуемое в соответствии с настоящим Положением и Законом о банкротстве.

Заявитель - намеревающееся стать участником торгов лицо, представившее для регистрации Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и перечислившее задаток в порядке и размерах, предусмотренных настоящим Положением.

Лот - Имущество, выставяемое на торги как самостоятельный предмет продажи, и в отношении которого заключается отдельный договор купли-продажи по итогам проведения торгов.

Место проведения торгов - электронная площадка.

Независимый оценщик - юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), занимающееся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов, норм и стандартов об оценке, осуществляющее свою деятельность в установленном законом порядке.

Оператор электронной площадки - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя. государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок, действующее на основании заключенного с Организатором торгов договора на проведение открытых торгов по продаже Имущества Должника.

Организатор торгов - конкурсный управляющий, либо привлекаемая им специализированная организация.

Победитель торгов - участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.

Покупатель - лицо, с которым заключен договор купли-продажи по результатам торгов, или лицо, с которым заключен договор купли-продажи в случае не заключения договора купли-продажи с победителем торгов.

Специальный банковский счет - отдельный банковский счёт, открываемый финансовым управляющим для зачисления и списания денежных средств в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве.

Торги - способ продажи Имущества, основанный на принципе состязательности. Торги проводятся в электронной форме.

Участник торгов - лицо, согласное приобрести Имущество, указанное в сообщении о проведении торгов, на условиях, указанных в сообщении, допущенное Организатором торгов на основании поданной заявки и приложенных к ней документов к участию в торгах и имеющее право предлагать свою цену за выставленное на торги Имущество.

Шаг аукциона - эквивалент процентов, выраженный в денежной сумме от цены предмета торгов, установленный организатором торгов, на который участник торгов (аукциона) имеет право повышать одновременно прилагаемую цену за предмет торгов.

Электронная площадка -- сайт в сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в разделе 2 настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Организация проведения торгов

3.1. Торги проводятся на Электронной площадке АО «Российский аукционный дом», расположенной в сети Интернет по адресу <http://lot-online.ru> (далее по тексту - «электронная площадка»). Оператором электронной площадки является Акционерное

общество «Российский аукционный дом» (адрес 90000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 5, литера 13: ОГРН 1097847233351; ИНН 7838430413) (далее по тексту - «оператор электронной площадки»).

3.2. Начальная цена Имущества Должника, выставяемого на торги, а именно:

- земельный участок, площадью 413 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:61, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1Б,

- сооружение, кадастровый номер 64:32:000000:19822, объем 48 куб.м., расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, нулевой километр Вольского и Сокурского трактов;

- земельный участок, площадью 200 кв.м., кадастровый номер 64:32:021510:9, расположенный по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, участок 1А;

- нежилое здание, площадью 58,9 кв.м., кадастровый номер 64:32:000000:19823, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский муниципальный район, сельское поселение Расковское, поселок Расково, Сокурский тракт, здание 1А, составляет: 13 710 638 рублей 00 копеек, без учета НДС.

Конкурсный управляющий вправе самостоятельно формировать лоты при продаже Имущества должника путем проведения торгов в электронной форме на первых и вторых торгах, а также на торгах посредством публичного предложения.

Конкурсный управляющий вправе самостоятельно привлекать по своему усмотрению юридическое или физическое лицо для обеспечения сохранности Имущества с последующей компенсацией затрат по обеспечению сохранности Имущества за счет средств, вырученных от продажи залогового имущества.

Организацию и проведение торгов осуществляет Организатор торгов.

Оплата услуг Организатора торгов, а также расходов, связанных с реализацией заложенного имущества (затраты на оценку предмета залога, его охрану, проведение торгов по его реализации + фактические расходы, связанные с публикацией сведений в средствах массовой информации) осуществляется за счет средств от реализации залогового имущества должника. В случае оставления предмета залога за собой залоговый кредитор обязан возместить расходы на реализацию предмета залога на торгах.

Вознаграждение Организатора торгов составляет 5 (пять) процентов от продажной стоимости имущества, полученной в результате проведения торгов, но не менее 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей (в том числе при оставлении предмета залога за собой), а также случае признания торгов несостоявшимися.

3.3. Организатор торгов при подготовке и проведении торгов выполняет следующие функции:

3.3.1. Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение торгов.

3.3.2. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи Имущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

3.3.3. В срок не позднее, чем 10 (десять) рабочих дней с даты изготовления в полном объеме определения/постановления суда или с даты утверждения Положения залоговым кредитором направляет для опубликования информационное сообщение о продаже Имущества в официальном издании (газете «Коммерсантъ») и в Блином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www/fedresurs.ru/>).

В сообщении о продаже Имущества должны содержаться:

- сведения об Имуществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имуществом;
- сведения о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имущества;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имущества (даты и время начала представления указанных заявок и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток:
- начальная цена продажи Имущества;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.3.4. Назначает дату и время проведения торгов.

Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже Имущества не позднее чем за тридцать рабочих дней до даты проведения торгов.

3.3.5. Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.

3.3.6. Определяет участников торгов. проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации. Принимает решение о признании заявителей участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет заявителей о принятом решении.

3.3.7. Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

3.3.8. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

3.3.9. 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 и настоящим Порядком.

3.3.10. Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие:

- свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы;
- право участия в торгах без взимания платы;
- возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов;
- хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном законодательством Российской Федерации порядке средств криптографической защиты информации:
- защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;
- создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов;
- бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения торгов.

3.3.11. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве, Приказом № 495 и иными нормативными актами.

3.4. Для участия в торгах заявитель должен внести I и задаток в размере 10 % от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.5. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % от начальной цены продажи Имущества Должника.

4. Представление заявок на участие в торгах

4.1. Для участия в открытых торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

4.2. 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.

4.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495, настоящим Положением, а также требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

4.4. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности;
- сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.

4.5. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);
- документы, удостоверяющие 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);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

4.6. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

4.7. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов.

4.8. 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.

4.9. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

4.10. 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.

4.11. Направление Заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

4.12. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты публикации объявления в газете «Коммерсантъ».

4.13. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, не рассматриваются.

5. Определение участников торгов

5.1. По окончании срока приема заявок организатор торгов рассматривает поступившие заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков на основании выписок с соответствующего банковского счета, определяет состав участников торгов.

5.2. По результатам рассмотрения заявок организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов.

5.3. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании заявителей участниками торгов.

5.4. В день подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа.

5.5. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случаях:

- если заявка не соответствует требованиям, установленным 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.

5.6. В протоколе об определении участников торгов указывается:

- перечень заявителей, допущенных к участию в торгах;
- перечень заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах;
- перечень заявивших, отозвавших заявки.

5.7. Протокол составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у организатора торгов, второй - направляется организатором торгов оператору электронной площадки в форме электронного документа в день его подписания.

5.8. 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 письменной форме и в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания указанного протокола.

6. Проведение торгов и выявление победителя торгов

6.1. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.

6.2. Торги должны быть проведены в срок не позднее чем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах и не позднее 40 (сорока) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

6.3. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

6.4. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже Имущества (предприятия) Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением 1 к Приказу № 495.

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

6.6. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене Имущества, представленных участниками торгов;
- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имущества в ходе торгов;
- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

6.7. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

6.8. Если к участию в торгах был допущен только один участник, предложение которого о цене Имущества не ниже начальной цены продажи Имущества, договор купли-продажи Имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

6.9. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или договор купли-продажи не был заключен с единственным участником торгов, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи нереализованного Имущества.

6.10. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан направить для опубликования сообщение о результатах проведения торгов и дате назначения повторных торгов в официальном.

6.11. 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, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества.

7. Порядок подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи имущества

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

7.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества,

7.3. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;
- цена продажи Имущества;
- указание на наличие/отсутствие каких-либо обременений в отношении Имущества;
- порядок и срок передачи Имущества покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

7.4. Задаток, внесенный покупателем при подаче заявки на участие в торгах, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате общей цены Имущества.

7.5. Передача Имущества покупателю осуществляются только после полной оплаты покупателем цены Имущества.

7.6. Победитель торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имущества.

7.7. В целях настоящего Порядка датой получения предложения о заключении договора купли-продажи победителем торгов считается срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления финансовым управляющим предложения о заключении договора купли-продажи победителю торгов.

7.8. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.

7.9. В этом случае конкурсный управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи Имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7.10. При отказе этого участника от покупки Имущества или не поступлении ответа от него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления финансовым управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, конкурсный управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней обязан признать торги несостоявшимися и принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества.

7.11. Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.12. Конкурсный управляющий обеспечивает передачу Имущества покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

7.13. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемое Имущество в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи.

7.14. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, направляются на удовлетворение требований Залогодержателя в порядке, установленном ст. 138 Закона о банкротстве. Указанная сумма должна быть перечислена на счет Залогодержателя в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты ее поступления на специальный счет Должника, открытый конкурсным управляющим в соответствии с п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве.

8. Повторные торги

8.1. В случае признания торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов организатор торгов проводит повторные

торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Порядка.

8.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается в размере на 10 % (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на первоначальных торгах.

8.3. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 10 % от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах;

8.4. Шаг аукциона составляет 5 % от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.

9. Оставление Залогодержателем Имущества за собой
(в случае признания повторных торгов несостоявшимися)

9.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов. Залогодержатель вправе оставить нереализованное Имущество за собой по цене на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

9.2. Залогодержатель при оставлении нереализованного Имущества за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом Законом о банкротстве, на специальный банковский счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении Имущества за собой.

9.3. Если в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися Залогодержатель не воспользуется правом оставить нереализованное Имущество за собой, оно подлежит продаже посредством публичного предложения.

10. Продажа посредством публичного предложения

10.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли — продажи с единственным участником, а также, если Залогодержатель не воспользовался правом оставить Имущество за собой, продаваемое на торгах Имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

10.2. При продаже Имущества Должника 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. Организатор торгов самостоятельно заполняет график снижения цены, используя возможности штатного интерфейса.

10.3. При продаже Имущества Должника путем публичного предложения начальная цена устанавливается равной начальной цене, установленной на повторных торгах.

10.4. Величина снижения начальной цены устанавливается Организатором торгов.

10.5. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения устанавливается Организатором торгов.

10.6. Минимальная цена предложения не ниже 1 % от первоначальной цены.

10.7. При отсутствии в установленном в сообщении о проведении торгов 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 посредством публичного предложения.

10.8. Организатор торгов рассматривает предложения о цене по мере поступления заявок от Участников, соблюдая последовательность времени их поступления. Уведомления Участникам торгов о результатах рассмотрения заявок направляются автоматически средствами электронной площадки.

10.9. Организатор торгов определяет победителя в порядке, предусмотренном ст. 139 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)». Организатор торгов определяет победителя, утверждает и подписывает электронной подписью протокол о результатах проведения торгов.

10.10. Со дня определения победителя торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

10.11. Если Имущество не было продано путем публичного предложения, дальнейшее определение порядка продаж осуществляется собранием кредиторов.

Настоящее определение вступает может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня вынесения определения через Арбитражный суд Саратовской области.

Направить определение арбитражного суда лицам, участвующим в деле, в соответствии со статьей 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лицам, участвующим в деле разъясняется, что информация о принятых по делу судебных актах, о дате, времени и месте проведения судебного заседания, об объявленных перерывах в судебном заседании размещается на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru>.

Судья Арбитражного суда
Саратовской области

Лиско Е.Б.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 11.04.2023 4:19:00

Кому выдана Лиско Елена Борисовна