

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**ул. Гоголя, 18, г. Уфа, Республика Башкортостан, 450076, <http://ufa.arbitr.ru/>,сервис для подачи документов в электронном виде: <http://my.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**г. Уфа
21 мая 2025 года

Дело № А07-24126/21

Резолютивная часть определения объявлена 06 мая 2025года
Определение в полном объеме изготовлено 21 мая 2025 года

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Ахметгалиевой Д.М., при ведении протокола секретарем судебного заседания Рахматуллиной Р.Р., рассмотрев заявления

арбитражного управляющего должника об утверждении Положения о продаже имущества должника от 29.05.2024

Третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора городское поселение г.Благовещенск муниципальный район Благовещенский район, АО "РАД"

При участии в судебном заседании согласно протокола судебного заседания

Иные лица, участвующие в деле не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в соответствии со ст.123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также путем размещения информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

На рассмотрение Арбитражного суда Республики Башкортостан поступило заявление ОАО «АФ Банк» (ИНН 0274061157, ОГРН 1020280000014) в лице конкурсного управляющего государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов" о признании общества с ограниченной ответственностью фирма «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) несостоятельным (банкротом). Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 05 августа 2022 года в отношении общества с ограниченной ответственностью фирма «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) введена процедура наблюдения.

Временным управляющим общества с ограниченной ответственностью фирма «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) утвержден арбитражный управляющий Емельянов Алексей Вячеславович

(ИНН 027717959558, почтовый адрес для направления корреспонденции: 450103, Республики Башкортостан, г. Уфа, а/я 195), члена САУ "СРО "Дело".

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.05.2023г. в отношении ООО «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим ООО «Домоустроитель» (ИНН 0258007064, ОГРН 1020201700573) утвержден арбитражный управляющий Емельянов Алексей Вячеславович (ИНН 027717959558, почтовый адрес для направления корреспонденции: 450103, Республики Башкортостан, г. Уфа, а/я 195), члена САУ «СРО «Дело».

На рассмотрение Арбитражного суда Республики Башкортостан поступило заявление конкурсного управляющего ООО «Фирма «Домоустроитель» о разрешении разногласий относительно утверждения порядка, сроков и условий реализации имущества должника, не обремененного залогом.

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий ссылается на разногласия, имеющиеся с кредиторами, просит утвердить порядок реализации в соответствии с редакцией положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника от 05.05.2025 г. (принята судом в порядке уточнения требований в соответствии с положениями статьи 49 АПК РФ).

От кредитора ГК «Агентство по страхованию вкладов» представлена позиция, в соответствии с которой последний полагает целесообразным привлечение АО «Российский аукционный дом» в качестве организатора торгов, установление порядка продажи и начальной цены в соответствии с порядком, представленным к Отзыву, приобщенному в материалы дела.

Бывшим директором должника Гадельшиным Р.Р. представлена позиция, в соответствии с которой последний возражает против привлечения АО «Российский аукционный дом» в качестве организатора торгов, настаивает на утверждении начальной цены реализации, сформированной на основании представленного в материалы дела заключения эксперта № 18 (2023) от 27.12.2023 г.

Также Гадельшин Р.Р. настаивал на необходимости внесения изменений в п. 2.3.2. Положения в части указания на трехдневных срок для размещения сообщения о результатах проведения торгов на сайте ЕФРСБ.

Конкурсный управляющий относительно необходимости внесения изменений в п. 2.3.2 возражал, ссылаясь на установление Законом о банкротстве пятнадцатидневного срока, предусмотренного для публикации сообщения о результатах торгов как для газеты «Коммерсантъ», так и для ЕФРСБ.

Определением Арбитражного суда РБ к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены городское поселение г.Благовещенск муниципальный район Благовещенский район, АО "РАД"

От Администрации городского округа города Благовещенск поступили возражения, в которых возражают против утверждения Порядка продажи имущества должника, без указания на соблюдение преимущественного права покупки Администрации, земельного участка, входящего в состав реализуемого лота.

Конкурсный управляющий в представил письменную позицию к ходатайству о разрешении разногласий по вопросу утверждения порядка продажи имущества должника, и представил новую редакцию Положения о порядке продажи от 05.05.2025 г., в соответствии с которой организатором торгов выступает конкурсный управляющий, электронная торговая площадка – ЭТП «Российский аукционный дом», по начальной цене реализации, определенной на основании заключения эксперта № 18 (2023) от 27.12.2023 г., пятнадцатидневным сроком для опубликования сведений о результатах торгов в ЕФРСБ, а также указанием преимущественного права покупки Администрации городского округа город Благовещенск при реализации имущества Должника на торгах, в отношении земельного участка.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в связи с чем, заявление рассматривается в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Оценив все представленные доказательства в отдельности, относимость, допустимость и их достоверность в порядке ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к следующим выводам.

В рамках проведения мероприятий конкурсного производства в соответствии с приказом № 1 от 18.05.2023 г. управляющим проведена инвентаризация имущества, выявлены объекты недвижимости, принадлежащие должнику, сформирована инвентаризационная опись от 18.08.2023 г.

Применительно к объектам недвижимости должника, не обремененных залогом, конкурсным управляющим была проведена оценка (Отчет об оценке рыночной стоимости имущества № 190-23/Н от 14.11.2023 г., а также сформирован проект положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества. Проект представлен на комитете кредиторов от 28.12.2023 г., которое признано несостоявшимся в связи с отсутствием кворума.

В связи с тем, что положение о порядке проведения торгов не утверждено по истечении более чем двух месяцев, конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено указанным Законом.

Согласно Положения о продаже имущества в редакции от 05.05.2025 г. конкурсный управляющий просит утвердить положение в следующей редакции:

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ООО ФИРМА
«ДОМОУСТРОИТЕЛЬ»,
НЕ ОБРЕМЕНЕННОГО ЗАЛОГОМ ТРЕТЬИХ ЛИЦ

(Нежилое помещение общей площадью 1059,2 кв. м, кадастровый номер: 02:69:010506:3196, местоположение: РБ, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9; Доля в праве на земельный участок в размере 66/100, кадастровый номер 02:69:010506:26, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, площадь 1 382,0 кв. м, адрес: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9)

город Уфа
(редакция от 05.05.2025)

1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества (далее - «Имущество»), указанного в Приложении № 1 к настоящему Положению, принадлежащего ООО Фирма «Домоустроитель» (далее - «Должник»).

1.2. Настоящее Положение составлено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - «Закон о банкротстве») и Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23 июля 2015 г. № 495 (далее - «Порядок»), а также иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения по реализации имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве).

1.3. Продажа Имущества осуществляется посредством проведения торгов в форме открытого аукциона, включая проведение повторных торгов в форме открытого аукциона, и реализации Имущества путем публичного предложения.

1.4. Организатором торгов по продаже Имущества является конкурсный управляющий.

1.5. Торги по продаже имущества проводятся на электронной площадке <http://lot-online.iu> Доступ к электронной торговой площадке является открытым.

2. Порядок организации и проведения торгов по продаже имущества должника

2.1. Продажа Имущества осуществляется посредством проведения торгов в форме

аукциона, открытого по составу участников и по форме представления предложений по цене.

2.2. Начальная цена продажи Имушества и составы лотов определяются в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Положению.

2.3. Организатор торгов в соответствии с настоящим Положением:

2.3.1. В порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, размещает на ЕФРСБ и в газете «Коммерсант» сообщение о продаже Имушества:

- сообщение о проведении торгов должно быть размещено на ЕФРСБ не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала торгов;

- сообщение о проведении повторных торгов должно быть размещено на ЕФРСБ не позднее чем через 20 (Двадцать) календарных дней со дня признания первых торгов по продаже Имушества несостоявшимися;

2.3.2. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися размещает на ЕФРСБ сообщение о результатах проведения торгов;

^ 2.3.3. С момента начала приема заявок на участие в торгах обеспечивает каждому заинтересованному лицу возможность ознакомления с подлежащим продаже Имушеством, правоустанавливающими документами и иной имеющейся у организатора торгов информацией об Имушестве, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов;

2.3.4. Определяет участников торгов;

2.3.5. Осуществляет проведение торгов;

2.3.6. Определяет победителя и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

2.3.7. Уведомляет заявителей и участников о результатах проведения торгов.

2.3.8. Исполняет иные обязанности, возложенные на него Законом о банкротстве, Порядком и настоящим Положением.

2.4. Для участия в торгах заявитель с помощью средств, предусмотренных программно-аппаратным комплексом сайта электронной торговой площадки, указанной в пункте 1.5 настоящего Положения, представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о банкротстве и Порядком. Заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней документы подаются в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

2.5. Задаток:

2.5.1. Для участия в торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, опубликованном в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящего Положения, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, признается акцептом договора о задатке.

2.5.2. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **10 (десять) процентов** от начальной цены продажи Имушества в счет обеспечения оплаты Имушества.

2.5.3. Задаток считается перечисленным своевременно, если он зачислен на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не позднее дня окончания приема заявок. Документом, подтверждающим поступление задатка на банковский счет, указанный в сообщении о проведении торгов, является выписка с данного счета.

2.5.4. 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. Задаток, внесенный победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имушества.

2.5.5. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имушества Должника в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения им предложения конкурсного управляющего Должника о заключении указанного договора, а также в случае неоплаты Имушества победителем торгов в срок, установленный договором купли-продажи, внесенный задаток ему не возвращается.

2.6. Организатор торгов обязан обеспечить проведение торгов в течение 35 (Тридцати пяти) рабочих дней со дня размещения сообщения на ЕФРСБ.

Срок представления заявок на участие в торгах составляет 25 (Двадцать пять) рабочих дней и заканчивается за 3 (Три) рабочих дня до проведения торгов (не включая день проведения торгов).

2.7. Определение участников торгов осуществляется организатором торгов в соответствии с положениями статьи 110 Закона о банкротстве.

2.8. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов.

2.9. Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов, опубликованном в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящего Положения, путем повышения начальной цены продажи имущества должника на «шаг аукциона», равный **5 (Пяти) процентам** от начальной цены продажи Имущества.

2.10. Победителем торгов признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором торгов последней.

2.11. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов. Организатор торгов уведомляет 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.

2.12. В течение 2 (Двух) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий Должника направляет победителю торгов копию этого протокола.

2.13. В состав лота № 1, реализуемого в соответствии с настоящим положением о продаже, включена доля в праве на земельный участок в размере 66/100, кадастровый номер 02:69:010506:26, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, площадь 1 382,0 кв. м, адрес: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9. Сособственником на остальные 34/100 долей в праве собственности на земельный участок является Городское поселение г. Благовещенск муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.

Перед тем, как направить победителю торгов предложение о заключении договора купли-продажи, организатор торгов обеспечивает соблюдения порядка, предусмотренного п. 1 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки по цене, сформированной в отношении лота № 1 по результатам торгов по форме и порядке, установленном гражданским законодательством.

2.14. В случае, если в предусмотренный статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации срок долевой собственник не воспользуется преимущественным правом покупки (или откажется от реализации такого права) лота № 1, организатор торгов в течение 5 (Пяти) календарных дней направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

2.15. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имущества в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения указанного предложения конкурсный управляющий Должника вправе предложить заключить договор купли-продажи Имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. Внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

2.16. 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, конкурсный управляющий Должника заключает договор купли-продажи с таким участником в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества (при условии соблюдения порядка, предусмотренного п. 2.13 настоящего Положения).

3. Продажа имущества должника путем проведения повторных торгов

3.1. В случае признания первых торгов по продаже Имущества Должника несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи Имущества с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов конкурсный управляющий Должника торгов в течение 2 (Двух) дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов по продаже Имущества несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Имущества с единственным участником торгов и (или) для заключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов. Повторные торги по продаже Имущества проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и разделом 2 настоящего Положения, при этом начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается на **10 (Десять) процентов** ниже начальной цены, установленной на первых торгах.

3.2. Организатор торгов обязан обеспечить проведение торгов в течение 45 (Сорока пяти) рабочих дней со дня принятия решения о проведении повторных торгов.

4. Продажа имущества должника посредством публичного предложения

4.1. В случае, если повторные торги не позволили реализовать Имущество, оно подлежит продаже посредством публичного предложения.

4.2. Начальная цена продажи Имущества на торгах в форме публичного предложения устанавливается равной начальной цене продажи на повторных торгах, определенной в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Положения.

4.3. Длительность первого периода торгов посредством публичного предложения составляет 37 календарных дней.

По истечении первого периода срока публичного предложения начальная цена посредством публичного предложения понижается на **5 (пять) процентов** каждые **5 (пять) календарных дней** (период проведения торгов, этап снижения). **Проводится не более 7 (семи) периодов торгов посредством публичного предложения.**

Начальная цена на каждом периоде проведения торгов задается как начальная цена на предыдущем периоде торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде проведения торгов посредством публичного предложения.

4.4. Подведение итогов торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения, при наличии поданных претендентами заявок на участие в торгах, производится в последний день периода действия цены продажи Имущества.

4.5. К участию в торгах по продаже Имущества в форме публичного предложения допускаются юридические и физические лица, своевременно представившие оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и внесшие в установленном порядке задаток в размере **10 (десяти) процентов** от цены продажи Имущества, действующей в период подачи заявки.

5. Заключение договора купли-продажи.

5.1. По результатам продажи Имущества конкурсный управляющий Должника заключает договор купли-продажи с победителем торгов по продаже Имущества.

5.2. В случае если после заключения договора купли-продажи Имущества покупатель уклонится от оплаты Имущества, указанный договор купли-продажи Имущества считается расторгнутым во внесудебном порядке. Внесенный задаток в этом случае покупателю **не возвращается**, а Имущество подлежит повторной продаже в порядке, предусмотренном настоящим Положением для стадии, на которой покупатель был признан победителем.

5.3. Право собственности на Имущество переходит к покупателю в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на продаваемое Имущество (при необходимости) несет покупатель.

5.5. Оплата Имущества осуществляется путем перечисления денежных средств на банковский счет, реквизиты которого указаны в сообщении о продаже Имущества, опубликованном в соответствии с пунктом 2.3.1 настоящего Положения.

5.6. Сведения о заключении договора купли-продажи подлежат размещению в ЕФРСБ в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи Имуущества.

5.7. Денежные средства, поступившие в конкурсную массу от реализации Имуущества, распределяются в соответствии с Законом о банкротстве.

6. Внесение изменений и дополнений в Положение.

6.1. В случае изменения порядка, сроков и (или) условий продажи Имуущества, в том числе состава лота, такие изменения утверждаются в порядке, предусмотренным Законом о банкротстве.

6.2. В случае внесения изменения/дополнений в настоящее Положение, такие дополнения утверждаются в порядке, предусмотренным Законом о банкротстве и оформляются Дополнениями к настоящему Положению.

Приложение № 2 к Положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО фирма «Домоустроитель»

Порядок и условия падения цены на торгах посредством публичного предложения

ЛОТ № 1		Начальная стоимость, руб.	51 252 091,00		
		Публичное предложение, руб.	46 126 881,90		
№ этапа п/п	Длительность этапа, календ.	Цена лота	Падение, руб.	Падение, % от начальной цены	Задаток 10%
1	37	46 126 881,90			4 612 688,19
2	5	43 820 537,81	2 306 344,10	5,0000%	4 382 053,78
3	5	41 514 193,71	2 306 344,10	5,0000%	4 151419,37
4	5	39 207 849,62	2 306 344,10	5,0000%	3 920 784,96
5	5	36 901 505,52	2 306 344,10	5,0000%	3 690 150,55
6	5	34 595 161,43	2 306 344,10	5,0000%	3 459 516,14
7	5	32 288 817,33	2 306 344,10	5,0000%	3 228 881,73

Приложение № 1 к Положению о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО фирма «Домоустроитель»

№ лота	Наименование Имуущества	Начальная цена продажи имущества, руб-	Минимальная цена продажи имущества, руб-
1	1. Нежилое помещение, кадастровый номер 02:69:010506:3196, площадь 1059,2 кв. м, адрес: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9. 2. Доля в праве на земельный участок в размере 66/100, кадастровый номер 02:69:010506:26, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, площадь 1 382,0 кв. м, адрес: Республика Башкортостан, г. Благовещенск, ул. Комарова, д. 9	51 252 091,00	32 288 817,33

Относительно имеющих разногласий между лицами, участвующими в деле, по вопросу привлечения в качестве организатора торгов АО «Российский аукционный дом» суд соглашается с доводами управляющего и Гадельшина Р.Р. относительно отсутствия такой необходимости, поскольку возложение функций организатора торгов на конкурсного управляющего,

который имеет достаточную квалификацию для реализации имущества должника, не противоречит положениям Закона о банкротстве и обеспечит продажу имущества должника с минимальными затратами в соответствии с целями проведения процедуры с учетом значительного размера оплаты услуг – АО "РАД".

Доказательств того, что проведение торгов специализированной организацией не повлечет дополнительные расходы и приведет к наиболее эффективному пополнению конкурсной массы, в материалы дела не представлено.

По смыслу абзаца второго пункта 5 статьи 18.1 и абзаца первого пункта 8 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» организация торгов по общему правилу возлагается на арбитражного управляющего. Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например, указывающими на то, что использование ее услуг сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов арбитражным управляющим.

Конкурсное производство в силу статьи 2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» применяется к должнику с целью формирования конкурсной массы и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Этими целями обусловлена необходимость минимизации расходов на проведение процедуры, в том числе торгов. Однако возмездное привлечение специализированной организации для организации торгов приведет к дополнительным расходам должника, что не соответствует установленной Законом о банкротстве цели конкурсного производства.

Относительно представленных кредитором и конкурсным управляющим вариантов начальной цены реализации суд приходит к следующему выводу.

Начальная цена реализации, предложенная конкурсным управляющим в редакции Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Должника от 05.05.2025 г., основывается на цене, установленной на основании заключения эксперта № 18 (2023) от 27.12.2023 г., ранее представленного в материалы дела Гадельшиным Р.Р.

В материалы дела представлены сведения о трех вариантах начальной цены реализации, из которых по оценке кредитора - 34 600 000 рублей, по оценке, представленной первоначально от конкурсного управляющего в соответствии с отчетом об оценке № 190-23/Н от 14.11.2023 г. - 26 330 000 рублей, по оценке из заключения эксперта № 18 (2023) от 27.12.2023 г. - 51 252 091,00 рублей.

В редакции, представленной конкурсным управляющим от 05.05.2025 г., начальная цена реализации установлена на основании заключения эксперта, в то время как надлежащие доказательства соответствия условиям

рынка начальной цена реализации имущества, содержащейся в положении о торгах, представленной кредитором, не представлены. Начальная цена реализации, предлагаемая кредитором, сформирована на основании внутренней оценки, проведенной департаментом кредитора и не может быть принята для установления начальной цены реализации в настоящем споре (при наличии представленного в материалы дела заключения эксперта).

Сведения о порядке формирования цены, установленной кредитором, носят информационно-справочный характер и не подтверждаются сформированным компетентным лицом отчетом об оценке.

Доводы Гадельшина Р.Р. о необходимости внесения в п. 2.3.2 Положения о торгах изменений в виде указания трехдневного срока на опубликование сведений о результатах торгов в ЕФРСБ отклоняются судом на основании следующего.

В соответствии с п. 1. ст. 28 Закона о банкротстве сведения, подлежащие опубликованию в соответствии с настоящим Федеральным законом, при условии их предварительной оплаты включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и опубликовываются в официальном [издании](#), определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом.

Таким образом, п. 1 ст. 28 Закона о банкротстве указывает, что сведения, которые необходимы к раскрытию в соответствии с указанием настоящего закона, публикуются как в ЕФРСБ, так и в газете «Коммерсантъ».

Пунктом 6 статьи 28 Закона о банкротстве предусмотрено, что при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, обязательному опубликованию подлежат сведения о проведении торгов по продаже имущества должника и о результатах проведения торгов;

Указанное означает, что сведения о результатах торгов размещаются как в ЕФРСБ, так и в Коммерсант.

Порядок и сроки публикации указанных сведений раскрываются в абзаце 11 пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве:

Согласно [абзацу 11 пункта 15 статьи 110](#) Закона о банкротстве в течение 15 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона, и разместить на сайте этого официального издания в сети Интернет, в средствах массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

Таким образом, отсылка на порядок, предусмотренный ст. 28 Закона о банкротстве, говорит о том, что для раскрытия информации в обоих случаях действует один и тот же срок – 15 рабочих дней.

Общий трехдневный срок, предусмотренный п. 3.1 Порядка, касается только тех публикаций, срок для раскрытия которых не предусмотрен федеральным законом или иным нормативно правовым актом.

В силу [абзаца третьего пункта 3.1](#) Порядка ведения ЕФРСБ в случае, если федеральным законом или иным нормативным правовым актом предусмотрено внесение (включение) в информационный ресурс сведений, подлежащих также опубликованию, но срок внесения (включения) сведений в информационный ресурс не установлен, соответствующие сведения вносятся (включаются) в информационный ресурс не позднее 3 рабочих дней с даты возникновения обязанности по их опубликованию, установленной соответствующим федеральным законом или иным нормативным правовым актом.

На основании изложенного, предусмотренный в Положении о торгах в редакции от 05.05.2025 г. пятнадцатидневный срок для размещения информации о результатах торгов отвечает требованиям, установленным Законом о банкротстве.

При указанных обстоятельствах Положение о продаже имущества от 05.05.2025 г. в редакции конкурсного управляющего подлежит удовлетворению судом.

Руководствуясь ст. ст. 184, 185, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, не обремененного залогом, в редакции от 05.05.2025 г., представленной конкурсным управляющим ООО «Фирма «Домоустроитель».

Определение может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с момента его принятия (изготовления в полном объеме) путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Судья

Д.М. Ахметгалиева