

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

14 мая 2025 года

город Вологда

Дело № А13-18326/2014

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Паниной И.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Чухломиной Д.С., рассмотрев в судебном заседании с использованием средств веб-конференции информационной системы «Картотека арбитражных дел» ходатайство конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Стройгаз» Цветкова Евгения Анатольевича об утверждении положения о порядке продажи имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Стройгаз» (Вологодская обл., Грязовецкий р-н, д. Ростилово, ИНН 3509005127, ОГРН 1023501453590), при участии от должника – Аверьянова С.С., представитель по доверенности от 10.01.2025,

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «ИНКОМ» 26.12.2014 в соответствии с пунктом 2 статьи 7, статьей 11, пунктом 3 статьи 29, статьями 39, 40 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) обратилось в Арбитражный суд Вологодской области (далее – суд) с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Стройгаз» (далее – ООО «Стройгаз», должник).

Определением суда от 10 февраля 2015 года в отношении ООО «Стройгаз» введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утверждён Иванов Максим Олегович.

Решением суда от 11 июня 2015 года должник признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство; Конкурсным управляющим должника утверждён Иванов М.О.

В соответствии со статьей 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) произведена замена судьи, рассматривающего дело.

Определением суда от 31 марта 2016 года Иванов М.О. освобождён от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Стройгаз», конкурсным управляющим должника утверждён Игнашов Алексей Николаевич.

Определениями суда процедура конкурсного производства в отношении должника неоднократно продлевалась.

Дело №А13-18326/2014 находилось в производстве судьи Болдыревой Е.Н.

Определением председателя суда от 08 мая 2019 года в порядке статьи 18 АПК РФ дело передано на рассмотрение судье Паниной И.Ю.

Рассмотрение дела в порядке статьи 18 АПК РФ начато сначала.

Определением суда от 18 декабря 2019 года Игнашов А.Н. отстранён от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника; назначено судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего должника; кредиторам должника предложено провести собрание по вопросу выбора кандидатуры финансового управляющего имуществом должника или саморегулируемой организации арбитражных управляющих, из числа членов которой должен быть утверждён конкурсный управляющий; собранию кредиторов должника представить в суд решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих.

Определением суда от 30 июня 2020 года конкурсным управляющим ООО «Стройгаз» утверждён Цветков Евгений Анатольевич (ИНН 352525624612; адрес для корреспонденции: 160000, г. Вологда, ул. Лермонтова, д. 5; далее – Цветков Е.А., конкурсный управляющий).

Цветков Е.А. 20.03.2025 направил посредством электронной системы «Мой арбитр» в суд ходатайство об утверждении положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества должника (далее – Положение), предметом которого является социально-значимое имущество:

газопровод, назначение: газопровод, протяженность 179 м, инвентарный № 11689, лит. А, кадастровый номер 35:28:0404006:1584, адрес объекта: Вологодская обл., Грязовецкий р-н, г. Грязовец, ул. Газовиков, д. 37, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.10.2012 сделана запись регистрации № 35-35-05/007/2012-525;

настенный газопровод жилого дома № 35 по ул. Карла Маркса, назначение: настенный газопровод жилого дома № 35 по ул. Карла Маркса, протяженность 105 м, инвентарный № 10637, кадастровый номер 35:28:0402011:239, адрес объекта: Вологодская обл., Грязовецкий р-н, г. Грязовец, ул. Карла Маркса, д. 35, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.02.2010 сделана запись регистрации № 35-35-05/003/2010-226;

настенный газопровод жилого дома № 28 по ул. Газовиков, назначение: настенный газопровод жилого дома № 28 по ул. Газовиков, протяженность 127 м, инвентарный № 10636, кадастровый номер 35:28:0404006:104, адрес объекта: Вологодская обл., Грязовецкий р-н, г. Грязовец, ул. Газовиков, д. 28, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.02.2010 сделана запись регистрации № 35-35-05/003/2010-232;

наружные сети к жилому дому № 6 (электрические сети, газопровод) кадастровый номер 35:28:0000000:1961, протяжённостью 366 метров, местоположение: Вологодская область, Грязовецкий р-н, г. Грязовец,

ул. Октябрьская, д. 6 (далее – Наружные сети; при совместном упоминании – Имущество).

Определением суда от 20 марта 2025 года заявление конкурсного управляющего принято к производству, назначена дата судебного заседания по его рассмотрению.

Федеральная налоговая служба в лице Управления ФНС России по Вологодской области (далее – уполномоченный орган) в своём отзыве возражала против удовлетворения требований Цветкова Е.А., полагая, что предложенное конкурсный управляющим Положение не соответствует нормам Закона о банкротстве, в связи с чем просила внести в Положение соответствующие изменения.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего поддержал требования в полном объёме, просил утвердить Положение в представленной редакции.

В судебном заседании в порядке статьи 163 АПК РФ в течение дня объявлялся перерыв в связи с необходимостью представления дополнительных доказательств.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом о времени и месте судебного заседания уведомлены в соответствии со статьёй 123 АПК РФ своих представителей в суд не направили, заявление рассмотрено в порядке статьи 156 АПК РФ по состоявшейся явке.

Исследовав материалы дела, оценив собранные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Как установлено в пункте 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве, в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с [пунктом 10 статьи 110](#) настоящего Федерального закона;

о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;

о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Порядок продажи имущества должника может предусматривать, что, если имущество должника не было реализовано на первых торгах, имущество должника подлежит продаже по частям, начиная с новых первых торгов, при этом исчисление сроков, установленных для продажи имущества должника, начинается заново.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено также предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества должника в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества должника, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включённой в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включённой в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

В рассматриваемом случае Цветков Е.А. представил собранию кредиторов, назначенному на 12.03.2025, проект Положения.

Соответствующее решение собранием кредиторов не принято, Положение не утверждено, поскольку уполномоченный орган, обладающий 51,778 % от общего числа кредиторов, проголосовал против соответствующего решения.

Таким образом, судом установлено, что конкурсный управляющий имеет право на обращение в суд с настоящим заявлением (абзац восьмой пункта 1.1. статьи 139 Закона о банкротстве).

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного закона, с учётом особенностей, установленных статьёй 139. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьёй 130 настоящего Закона о банкротстве. В силу пункта 5 статьи 139 Закона о банкротстве имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчётную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов.

В соответствии с указанными нормами Закона о банкротства и в связи с тем, что Положение собранием кредиторов в срок, установленный законом, не утверждено, Цветков Е.А. обратился в суд с настоящим заявлением.

Суду представлено Положение в следующей редакции:

1. Общие условия.

1.1. Решением Арбитражного суда Вологодской области от 10 июня 2015 года (дата оглашения резолютивной части) по делу А13-18326/2014 общество с ограниченной ответственностью «Стройгаз» (Вологодская область, Грязовецкий р-н, д. Ростилово, ИНН 3509005127 ОГРН 1023501453590) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Иванов Максим Олегович.

Определением суда от 31 марта 2016 года Иванов М.О. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Стройгаз», конкурсным управляющим должника утвержден Игнашов Алексей Николаевич.

Определением суда от 18 декабря 2019 года Игнашов А.Н. отстранён от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника.

Определением суда от 30 июня 2020 года конкурсным управляющим ООО «Стройгаз» утверждён Цветков Евгений Анатольевич (ИНН 352525624612; адрес для корреспонденции: 160000, г. Вологда, ул. Октябрьская, д. 27).

1.2. Настоящее положение (далее – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом №127-ФЗ от 26.10.2002. «О несостоятельности (банкротстве)» (в ред. от 30.12.2008 г.) и представлено конкурсным управляющим Должника для утверждения конкурсными кредиторами.

2. Имущество Должника, подлежащее продаже в порядке настоящего Положения.

2.1. Состав имущества, подлежащего продаже в порядке, установленном настоящим Положением, включает в себя следующие социально-значимые объекты:

№ лота	Название объекта	Рыночная стоимость, руб.
Лот № 1	газопровод, назначение: газопровод, протяженность 179 м, инвентарный № 11689, лит. А, кадастровый номер 35:28:0404006:1584, адрес объекта: Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Газовиков, д. 37	910 000
Лот № 2	настенный газопровод жилого дома № 35 по ул. Карла Маркса, назначение: настенный газопровод жилого дома № 35 по ул. Карла Маркса, протяженность 105 м, инвентарный № 10637, кадастровый номер 35:28:0402011:239, адрес объекта: Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Карла Марка, д. 35	400 000
Лот № 3	настенный газопровод жилого дома № 28 по ул. Газовиков, назначение: настенный газопровод жилого дома № 28 по ул. Газовиков, протяженность 127 м, инвентарный № 10636, кадастровый номер 35:28:0404006:104, адрес объекта: Вологодская обл.,	320 000

	г. Грязовец, ул. Газовиков, д. 28	
Лот № 4	Наружные сети к жилому дому № 6 (электрические сети, газопровод), кадастровый номер 35:28:0000000:1961, протяженностью 366 метра, местоположение: Российская Федерация, Вологодская обл., муниципальный округ Грязовецкий, город Грязовец, улица Октябрьская	1 370 000

В составе имущества, подлежащего продаже, отсутствует имущество, изъятое из оборота, или ограниченное в обороте. Имущество является социально-значимым объектом, поэтому победитель торгов обязан принять на себя обязательство по исполнению условий, указанных в пункте 3.1.4.

Стоимость имущества определена на основании заключения эксперта № 2013 от 08.06.2024 года, поступившего по результатам судебной экспертизы в рамках обособленного спора об исключении имущества из конкурсной массы должника, передаче его в собственность администрации Грязовецкого муниципального округа и взыскании компенсации, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Стройгаз» (Вологодская обл., Грязовецкий р-он, д. Ростилово, ИНН 3509005127 ОГРН 1023501453590) по делу №A13-18326/2024.

3. Порядок продажи имущества Должника на торгах, проводимых в электронной форме.

3.1. Общие положения о продаже имущества Должника, осуществляемого на торгах, проводимых в электронной форме в соответствии с п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве:

3.1.1. Имущество Должника подлежит продаже на торгах, проводимых в электронной форме.

3.1.2. Проведение торгов осуществляется по правилам, установленным ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.110, 111, 131, 138, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 (далее – Приказ) и настоящим Положением.

3.1.3. Торги проводятся в форме конкурса, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене с обязательным исполнением покупателем условия конкурса.

3.1.4. Обязательными условиями конкурса являются: обязательства покупателей обеспечивать надлежащее содержание и использование объектов торгов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств; обязательства покупателей предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, товары (работы, услуги) по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять указанным потребителям установленные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации

Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг). В случае существенного нарушения или неисполнения покупателем социально значимых объектов соглашения об исполнении условий конкурса, данное соглашение и договор купли-продажи социально значимых объектов подлежат расторжению судом на основании заявления органа местного самоуправления. В случае расторжения судом данного соглашения и договора купли-продажи социально значимых объектов такие объекты подлежат передаче в собственность муниципального образования, а денежные средства, выплаченные по договору купли-продажи социально значимых объектов, не возмещаются покупателю.

3.1.5. Покупатель принимает на себя обязательство соблюдать условие конкурса в день перехода права собственности на объектов торгов.

3.1.6. Форма подачи предложений о цене имущества, продаваемого на конкурсе, является открытой и заявляется участниками открыто в ходе конкурса. Размер задатка составляет 10% от начальной цены Лота. Шаг аукциона – 5 % от начальной цены Лота.

3.1.7. Организатором торгов выступает конкурсный управляющий должника.

3.1.8. Имущество, продаваемое на конкурсе в соответствии с настоящим положением, выставляется на торги.

3.1.9. Начальная продажная цена имущества, указана в п. 2.1. настоящего Положения.

3.1.10. Состав Лотов указан в п. 2.1 настоящего Положения.

3.1.11. Все расходы, связанные с организацией и проведением торгов, осуществляются за счет имущества Должника.

3.1.12. Банковские реквизиты для внесения задатка: р/с 40702810412000005826 в Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк России г. Вологда, к/с 30101810900000000644, БИК 041909644.

3.1.13. Банковские реквизиты для оплаты цены договора: р/с 40702810012000014233 в Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк России г. Вологда, к/с 30101810900000000644, БИК 041909644.

3.1.14. Организатор торгов проводит подготовку к проведению торгов:

Опубликовывает и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов в газете «Коммерсантъ», (ЗАО «Коммерсантъ» Издательский Дом» в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 21 июля 2008 г. № 1049-р), а также в установленном законодательством порядке в сети «Интернет» (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495).

Сообщение о продаже имущества должно быть опубликовано не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.

В сообщении о продаже имущества должны содержаться:

- сведения о продаваемом имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;

- сведения о форме проведения торгов и форме 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 и окончания 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 вносится задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены 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.

Заявка на опубликование сообщения о продаже имущества на торгах должна быть направлена организатором торгов в срок не позднее 20 рабочих дней с даты утверждения собранием кредитором Должника настоящего Положения.

3.2. Заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки – ЗАО «РУССИА Онлайн».

3.2.1. Назначает дату, время и место проведения торгов.

Дата проведения торгов должна быть установлена организатором торгов в пределах 50-дневного срока с даты опубликования сообщения о торгах.

Торги должны быть проведены организатором торгов не позднее, чем в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.

3.2.2. Представляет в установленной форме оператору электронной площадки заявку на проведение торгов, производит размещение необходимых сведений на электронной площадке для проведения торгов в соответствии с требованиями, предусмотренными Приказом, а также осуществляет взаимодействие с оператором электронной площадки.

К заявке на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой подписью организатора торгов проект договора о задатке и проект договора купли-продажи имущества.

3.2.3. Проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации.

3.2.4. Принимает решение о признании претендентов участниками торгов и уведомляет претендентов о принятом решении через оператора электронной площадки.

Решение о допуске претендентов к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

В протоколе об определении участников торгов содержится перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования юридического лица заявителя и (или) фамилии, имени отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах. Протокол составляется в одном экземпляре и хранится у организатора торгов. Оператору электронной площадки подписанный протокол направляется организатором торгов в форме электронного документа в день его подписания.

К участию в торгах допускаются претенденты, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям законодательства РФ и указанным в сообщении о проведении торгов. Претенденты, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

3.2.5. Принимает решение об отказе в допуске претендента к участию в торгах и уведомляет претендентов о принятом решении через оператора электронной площадки в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным законодательством РФ;

- представленные претендентом документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них недостоверны;

- поступление задатка на счет, указанные в сообщениях о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

- заявитель находится в стадии ликвидации/банкротства, является недееспособным либо ограниченно дееспособным.

3.2.6. Осуществляет проведение торгов в соответствии с Положением.

3.2.7. Утверждает протокол о результатах проведения открытых торгов в течение одного часа с момента его получения и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке.

3.2.8. Принимает решение о признании торгов несостоявшимися во всех случаях, когда за продаваемое имущество не были получены денежные средства в том числе:

- не были представлены заявки на участие в торгах;
- победитель торгов отказался от заключения договора купли-продажи или от оплаты приобретаемого имущества.

3.2.9. Письменно либо по электронной почте уведомляет и участников торгов о результатах торгов после их завершения.

3.2.10. Публикует сведения о результатах торгов в порядке, установленном ст.110 Закона о банкротстве.

3.2.11. Производит расчеты с претендентами, участниками и победителем торгов по внесенным суммам задатков.

Если лицу, подавшему заявку на участие в торгах и внесшему задаток, отказано в участии в торгах, задаток подлежит возврату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия решения об отказе.

Суммы внесенных задатков всем участникам торгов, за исключением победителя, возвращаются в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Сумма задатка победителя засчитывается в счет выкупной цены.

3.2.12. Обеспечивает передачу имущества покупателю и совершает все необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

3.3. Претендент должен:

3.3.1. Для получения доступа к участию в открытых торгах пройти регистрацию на электронной площадке. Регистрация на электронной площадке осуществляется оператором электронной площадки без взимания платы при предоставлении претендентом документов, предусмотренных Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

3.3.2. Для участия в открытых торгах представить оператору электронной площадки:

3.3.2.1. Заявку на участие в торгах, которая должна соответствовать требованиям, установленным в Законе о банкротстве, сообщении о проведении продажи, и содержать:

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

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

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

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

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

3.3.2.2. В электронной форме подписанный электронной цифровой подписью претендента договор о задатке. Претендент вправе также направить задаток на спец. счета, указанные в сообщении о проведении торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. Документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка со счета.

3.3.3. Претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее срока окончания подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

3.3.4. Претендент приобретает статус участника торгов с момента подписания протокола об определении участников торгов.

3.3.5. Участник торгов в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов, принимает участие в торгах на электронной площадке путем представления предложений о цене имущества Должника оператору электронной площадки в порядке, предусмотренном Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену имущества Должника при условии выполнения им условий конкурса.

3.4. Оператор электронной площадки:

3.4.1. В сроки указанные в информационном сообщении, принимает и в течение двух часов с момента представления, регистрирует заявки от претендентов на участие в открытых торгах в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.

Продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять рабочих дней.

3.4.2. В день регистрации заявки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки с указанием присвоенного заявке порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

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

3.4.4. В течение одного дня со дня получения протокола об определении участников торгов направляет всем претендентам в форме электронного документа уведомление о признании участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов с приложением копии протокола.

3.4.5. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов. Торги должны быть проведены не ранее 30 дней со дня публикации сообщения о проведении торгов в информационных изданиях.

3.4.6. Размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества Должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

3.4.7. Рассматривает предложения участников торгов о цене имущества Должника и определяет победителя электронных торгов. В случае, если была предложена цена имущества Должника, равная цене имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленными признается положение о цене имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

3.4.8. По результатам проведения открытых торгов с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору для утверждения. Протокол об итогах торгов является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи имущества.

3.4.9. Размещает протокол о результатах проведения открытых торгов на электронной площадке в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

3.4.10. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов направляет такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов.

3.4.11. 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 содержит предложение о цене Имущества не ниже установленной начальной цены, договор купли-продажи Имущества заключается с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

4. Оформление договора.

4.1. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества Должника.

4.2. Победитель торгов в течение пяти дней с даты получения указанного предложения должен подписать договор купли-продажи. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора внесенный задаток ему не возвращается и организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

4.3. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения на ЕФРСБ и в газете «Коммерсантъ» сведения о заключении договора купли-продажи имущества (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

5. Повторные торги

5.1. В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов или в случае неоплаты имущества победителем торгов, организатор торгов проводит повторные торги на условиях, установленных настоящим Положением для первоначальных торгов. При этом начальная цена устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 10% от начальной цены продажи имущества на повторных торгах. Шаг аукциона на повторных торгах составляет 5% начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

5.2. Определение победителя повторных торгов и заключение договора купли-продажи производится в соответствии с пунктами 3 и 4 Положения.

5.3. В случае если повторные торги по продаже имущества Должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

6. Порядок продажи имущества посредством публичного предложения

6.1. При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества на повторных торгах. Начальная цена действует 3 календарных дня с даты начала приема заявок.

6.2. Обязательными условиями конкурса при продаже имущества посредством публичного предложения являются: обязательства покупателей

обеспечивать надлежащее содержание и использование объектов торгов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств; обязательства покупателей предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, товары (работы, услуги) по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять указанным потребителям установленные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг). В случае существенного нарушения или неисполнения покупателем социально значимых объектов соглашения об исполнении условий конкурса, данное соглашение и договор купли-продажи социально значимых объектов подлежат расторжению судом на основании заявления органа местного самоуправления. В случае расторжения судом данного соглашения и договора купли-продажи социально значимых объектов такие объекты подлежат передаче в собственность муниципального образования, а денежные средства, выплаченные по договору купли-продажи социально значимых объектов, не возмещаются покупателю.

6.3. Покупатель принимает на себя обязательство соблюдать условие конкурса в день перехода права собственности на объектов торгов.

6.4. При отсутствии заявок в установленный срок цена имущества последовательно снижается каждые 3 (три) календарных дня на 10 (десять) % от начальной цены.

6.5. Цена отсечения 50% от начальной цены имущества.

6.6. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

6.7. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

6.8. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но

не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

6.9. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

6.10. В течение пяти дней с даты подписания итогового протокола организатор торгов направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта договора.

6.11. Победитель торгов в течение пяти дней с даты получения указанного предложения должен подписать договор купли-продажи. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора внесенный задаток ему не возвращается и торги в форме публичного предложения продолжаются с цены, на которой они были прерваны. Победитель торгов обязан оплатить приобретенный лот в течение десяти дней с даты заключения договора купли-продажи имущества.

6.12. Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 28 Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в средствах массовой информации: только в ЕФРСБ.

Начальная продажная цена Имущества установлена на основании заключения эксперта от 08.06.2024 № 213, поступившего по результатам судебной экспертизы в рамках обособленного спора об исключении имущества из конкурсной массы должника, передаче его в собственность администрации Грязовецкого муниципального округа и взыскании компенсации, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Стройгаз» (Вологодская обл., Грязовецкий р-он, д. Ростилово, ИНН 3509005127 ОГРН 1023501453590) по делу №А13-18326/2024 (далее – Заключение).

Указанное Заключение в порядке, установленном законом, кредиторами не оспорены.

Как установлено статьёй 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, 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 качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы.

В соответствии со статьёй 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на

всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нём сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Согласно положениям пункта 6 главы II «Общие понятия оценки» ФСО № 1, Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (далее - ФСО № 1), итоговая величина стоимости определяется, как стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Как установлено в пункте 11 ФСО № 1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В силу пунктов 12-14 главы III «Подходы к оценке» ФСО № 1, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершённых сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Кроме того, как установлено в пунктах 13, 16, 19 ФСО № 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Суд может принять во внимание Заключение в качестве достоверного доказательства стоимости Имущества для целей утверждения начальной продажной стоимости.

Любая экспертная оценка не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Её результат в идеале менее достоверен, чем цена, определённая по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблении, связанных как с завышением, так и с занижением цены.

При таких обстоятельствах, в условиях проведения торгов с организацией всех этапов торгов, предусмотренных законом, продажная цена в любом случае будет формироваться с учётом спроса и предложения.

Возражения, заявленные уполномоченным органом не принимаются судом во внимание, поскольку факт отсутствия информации, на включение которой настаивает уполномоченный орган, частично опровергается материалами, в оставшейся части довод о необходимости включения такой информации в редакцию Положения основан на неверном толковании закона.

Так, вопреки возражениям уполномоченного органа, Положение содержит условия конкурса: пункты 3.1.4, 3.1.14, 3.3.5.

Заявка на участие в торгах содержит условия об обязательстве исполнять условия конкурса: пункты 3.1.14, 3.3.2.1 подпункт «а».

Сроки принятия решения об определении победителя установлены: пункты 3.4.7-3.4.9.

Условие о проекте договора купли-продажи предусмотрено при публикации сообщения о проведении торгов: пункт 3.1.14.

Условие, определяющее победителя торгов в порядке, соответствующем закону, имеется: пункт 3.3.5.

Адрес электронной почты и номера контактного телефона организатора торгов должны содержаться в сообщении о проведении торгов. Включение указанной информации в текст Положения необязательно в силу закона и нецелесообразно ввиду её технического характера, поскольку такая информация должна актуализироваться во времени (в случае изменения), что затруднительно путём внесения соответствующих изменений в Положение посредством принятия соответствующего решения собрания кредиторов и (или) в судебном порядке.

Как разъяснено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2024), утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.05.2024, в силу [статей 6, 7, 8, 37, 39 и 41](#) Закона о

банкротстве возбуждение дела о банкротстве и дальнейшее его рассмотрение осуществляются на основании заявления должника или его кредиторов (конкурсных кредиторов, уполномоченных органов, работников).

Согласно [подпункту 5 пункта 1 статьи 333.21](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) при подаче такого заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) отдельно уплачивается государственная пошлина.

Положения [Закона](#) о банкротстве предусматривают, что в дальнейшем в период после введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве, действуют специальные правила подсудности как по требованиям, предъявляемым к должнику, так и по заявлениям арбитражного управляющего или отдельного кредитора, направленным на защиту интересов всех кредиторов. В силу таких специальных правил подсудности соответствующие заявления рассматриваются арбитражным судом в деле о банкротстве (например, [статья 60](#), [пункт 1 статьи 61.8](#), [пункт 1 статьи 61.16](#), [пункт 1 статьи 61.20](#), [абзац второй пункта 1 статьи 63](#), [статьи 71](#) и [100](#), [абзац седьмой пункта 1 статьи 126](#) и другие статьи Закона о банкротстве).

Таким образом, рассмотрение дела о банкротстве предполагает разрешение арбитражным судом в его рамках отдельных споров о праве (далее – обособленные споры).

В связи с этим при подаче в деле о банкротстве заявлений и иных требований, связанных с разрешением самостоятельного материально-правового спора, размер государственной пошлины подлежит исчислению по общим правилам исходя из существа предъявляемых в арбитражный суд требований в соответствии с [пунктом 1 статьи 333.21](#) НК РФ.

Судам следует также учитывать, что при рассмотрении процессуальных ходатайств и заявлений, связанных с движением дела о банкротстве (например, о продлении процедуры, об утверждении или освобождении арбитражного управляющего от возложенных на него обязанностей, об утверждении вознаграждения арбитражного управляющего), государственная пошлина уплате не подлежит.

В рассматриваемом случае заявление подано в суд конкурсным управляющим в силу прямого указания закона, ввиду непринятия соответствующего решения собранием кредиторов должника.

Таким образом, рассмотрение настоящего обособленного спора обложению государственной пошлиной не подлежит.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, и в соответствии со статьей 186 АПК РФ будет направлен лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 60 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями

184, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,
Арбитражный суд Вологодской области

о п р е д е л и л :

утвердить положение о порядке продажи имущества должника, в рамках в
редакции, предложенной конкурсным управляющим.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный
апелляционный суд в течение месяца с даты его принятия.

Судья

И.Ю. Панина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 02.09.2024 7:58:08

Кому выдана Панина Ирина Юрьевна