



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

17 апреля 2024 года

г. Вологда

Дело № А13-5369/2020

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Чапаровой С.Н. при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Левиной М.О., рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием средств аудиозаписи (до перерыва) заявление конкурсного управляющего гаражно-строительного кооператива «Дружба» Цветкова Евгения Анатольевича об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника, установлении начальной цены продажи имущества,

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гаражно-строительного кооператива «Дружба» (160000, Вологодская обл., г. Вологда, ул. Щетинина, ОГРН 1023500895065, ИНН 3525035048),

при участии до перерыва от конкурсного управляющего представителя по доверенности от 30.06.2023 Самодуровой Е.А., от уполномоченного органа представителя по доверенности от 26.01.2024 Афоничевой А.В.,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Центр Права» (далее – ООО «Центр Права») 28.04.2020 обратилось в Арбитражный суд Вологодской области (далее – суд) с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) гаражно-строительного кооператива «Дружба» (далее – ГСК «Дружба», должник).

Определением суда от 29.05.2020 заявление принято к производству, назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления, возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) должника.

Определением суда от 07.09.2020 (резюлютивная часть определения оглашена 03.09.2020) в отношении ГСК «Дружба» введена процедура наблюдения; временным управляющим утверждён Цветков Евгений Анатольевич (далее – Цветков Е.А.); назначено судебное заседание по рассмотрению дела о несостоятельности (банкротстве) ГСК «Дружба» на 03.12.2020.

В соответствии со статьёй 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) сведения о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликованы 12.09.2020 в издании «Коммерсант» № 166.

Определениями суда от 03.12.2020 и от 21.01.2021 судебное заседание откладывалось.

Решением суда от 24.03.2021 (резюлютивная часть изготовлена 23.03.2021) ГСК «Дружба» признан несостоятельным (банкротом), в отношении его открыта процедура конкурсного производства сроком на четыре месяца, конкурсным управляющим должника утверждён Цветков Е.А., рассмотрение отчёта конкурсного управляющего по вопросу о завершении или продлении процедуры конкурсного производства назначено на 19.07.2021.

Сведения о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликованы 03.04.2021 в издании «Коммерсант» № 58.

Дело № А13-5369/2020 находилось в производстве судьи Поповой С.В.

Определением заместителя председателя суда от 19.07.2021 произведена замена судьи С.В. Поповой в составе суда по делу № А13-5369/2020 на судью С.Н. Чапарову.

В соответствии со статьёй 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) судебное разбирательство производится с самого начала.

Определениями суда процедура конкурсного производства в ГСК «Дружба» неоднократно продлевалась.

Конкурсный управляющий ГСК «Дружба» Цветков Е.А. 13.02.2024 с использованием сервиса «Мой арбитр» обратился в суд с заявлением об утверждении Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего должнику (далее – Положение), установлении начальной цены продажи:

- административное здание с мастерской площадью 104,1 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Щетинина, ГСК «Дружба», кадастровый номер 35:24:0103002:4626; рыночная стоимость 396 000 руб. 00 коп.;

- трансформаторная подстанция площадью 24,4 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Щетинина, ГСК «Дружба» кадастровый номер 35:24:0103002:4628; рыночная стоимость 154 000 руб. 00 коп.

Определением суда от 19.02.2024 заявление принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению на 18.03.2024.

Уполномоченный орган в отзыве возражал против удовлетворения заявленных требований, ходатайствовал об установлении начальной цены на основании кадастровой стоимости (по лоту № 1 – 251 628 руб. 70 коп., по лоту № 2 – 1 123 954 руб. 70 коп.).

Определением суда от 18.03.2024 судебное разбирательство отложено на 17.04.2024.

До начала судебного заседания от конкурсного управляющего в суд поступило уточнение к заявлению.

Уточнения требований (просительная часть заявления, ранее представленное Положение) приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего представил для приобщения к материалам обособленного спора письменные пояснения, справку оценщика, фотоматериалы.

Представитель уполномоченного органа не возражал против удовлетворения заявленных конкурсным управляющим должника требований.

В судебном заседании 17.04.2024 в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 13 час. 30 мин.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом о времени и месте судебного заседания уведомлены, своих представителей в суд не направили, в связи с этим заявление рассмотрено в порядке статьи 156 АПК РФ в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, заслушав позиции лиц, присутствующих в судебном заседании, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона о банкротстве, статьёй 223 АПК РФ дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве предусмотрено, что после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учётом особенностей, установленных указанной статьёй. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьёй 130 данного Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Согласно положениям статьи 110 Закона о банкротстве, начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учётом рыночной стоимости имущества должника, определённой в соответствии с отчётом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

При этом, в соответствии с абзацем восьмым пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве, 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 предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путём проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества, 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 вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным 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 данным Законом.

Поскольку в рассматриваемой ситуации Положение не было утверждено собранием кредиторов должника 29.12.2023, конкурсный управляющий обратился с соответствующим заявлением в арбитражный суд.

Из протокола собрания кредиторов от 29.12.2023 следует, что в нём принимал участие уполномоченный орган, обладающий 90,0 % голосов от включённых в реестр требований кредиторов.

Большинством голосов приняты решения: не устанавливать начальную стоимость имущества должника, не утверждать Положение о проведении торгов по продаже имущества ГСК «Дружба» в редакции, предложенной конкурсным управляющим.

В материалы дела представлено заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества, выполненное независимым оценщиком Сергиным Андреем Владимировичем.

Конкурсный управляющий просит утвердить Положение в следующей редакции: «

Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего
ГСК Дружба

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества ГСК Дружба.

1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с настоящим Положением, разработанным на основании Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. (далее – Закон о банкротстве), ст. ст. 447, 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации № 495 от 23.07.2015 г. «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 года № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее по тексту – Приказ № 495), а также иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения при банкротстве и при реализации имущества, и устанавливающих порядок и условия проведения торгов.

В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение в Положение соответствующих изменений, настоящее Положение применяется с учетом таких изменений. Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения и действует до момента завершения процедуры конкурсного производства.

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.

Имущество, подлежащее продаже	Кол-во, ед.	Рыночная стоимость
<i>ЛОТ № 1</i>		
Административное здание с мастерской площадью 104,1 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Щетинина, ГСК "Дружба", кадастровый номер 35:24:0103002:4626	1	396000,00
<i>ЛОТ № 2</i>		
Трансформаторная подстанция площадью 24,4 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Щетинина, ГСК "Дружба", кадастровая стоимость 35:24:0103002:4628	2	154000,00

1.4. Продажа указанного в п.1.3. Положения имущества (далее по тексту – Имущество) производится путем проведения торгов. Договоры купли-продажи заключаются с физическим лицом, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, которые признаны победителями торгов.

1.5. Под продажей понимается приобретение указанного в п.1.3. имущества в собственность физического лица, юридического лица или индивидуального предпринимателя.

1.6. Начальная цена продажи имущества на первых торгах устанавливается в соответствии с настоящим Положением и соответствует его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости имущества, составленным конкурсным управляющим.

1.7. Продажа имущества Должника осуществляется на открытых торгах, проводимых в электронной форме, которые являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона с использованием открытой формы представления предложения о цене. В аукционе может участвовать любое дееспособное лицо, исполнившее условия оформления своего участия в торгах. Победителем торгов признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

1.8. От имени Должника при продаже его имущества выступает конкурсный управляющий Должника.

2. Основные понятия и термины.

2.1. Для целей настоящего Положения применяются следующие основные понятия и термины:

Организатор торгов – конкурсный управляющий Гаражно-строительного кооператива «Дружба» (160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Щетинина, ОГРН: 1023500895065, ИНН: 3525035048) Цветков Евгений Анатольевич (ИНН352525624612, СНИЛС118-416-507-47, член Ассоциации АУ «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», ИНН 8601019434, ОГРН 1028600516735, зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих 16 июля 2003 года за № 9, место нахождения: 121059, город Москва, Бережковская набережная, д. 10, офис 200).

Участник - юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, без образования юридического лица, подавшие заявку на участие в торгах с приложением полного пакета документов, перечислившие задаток на расчетный счет, указанный в публикации о торгах, а также зарегистрированные в качестве участника торгов.

Задаток – сумма денежных средств, вносимая претендентом в обеспечение исполнения будущего обязательства Участника по оплате приобретаемого на торгах имущества.

Лот – объекты имущества должника, выставяемые на продажу на торгах как самостоятельные позиции, зафиксированные под определенным номером.

Шаг аукциона - шаг повышения цены.

Победитель торгов – лицо, признанное победителем торгов.

Начальная продажная цена - цена имущества, выставяемого на торги.

Электронная площадка - сайт в сети "Интернет", на котором проводятся открытые торги в электронной форме Russia online (далее – Оператор электронной торговой площадки) (адрес в сети Интернет: www.rus-on.ru).

Оператор электронной площадки – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), владеющее электронной площадкой и обеспечивающее проведение открытых торгов в электронной форме – Russia online (далее – Оператор электронной торговой площадки) (адрес в сети Интернет: www.rus-on.ru).

Любые иные термины и определения, значения которых специально не определены в настоящем предложении, подлежат толкованию в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

3. Продажа имущества на торгах.

3.1. Начальная цена составляет:
лот №1 – 396 000 рублей 00 копеек;
лот №2 – 154 000 рублей 00 копеек.

3.2. Задаток для участия в торгах, проводимых посредством аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложения по цене, устанавливается в размере 5 % от начальной цены лота. Оплата задатка осуществляется только денежными средствами. Размер задатка остается неизменным при продаже имущества на повторных торгах. Задаток должен быть перечислен в течение срока, установленного организатором торгов для приема заявок на участие в торгах.

3.3. Задаток перечисляется на счет, указанный организатором торгов в Информационном сообщении, подлежащий обязательному опубликованию в объявлении о проведении торгов.

3.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на шаг аукциона. Шаг аукциона составляет 5 % от начальной стоимости имущества. Шаг аукциона не изменяется в течение проведения торгов.

3.5. Организатором торгов является конкурсный управляющий Гаражно-строительного кооператива Дружба – Цветков Евгений Анатольевич.

3.6. Организатор торгов осуществляет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- утверждает протокол о результатах проведения торгов;
- готовит проект договора купли-продажи имущества;
- осуществляет иные функции.

3.7. После утверждения настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов и публикует информационное сообщение о проведении торгов не позднее, чем за 30 календарных дней до даты проведения торгов в сети Интернет в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве: <http://www.fedresurs.ru/>.

3.8. В сообщении о проведении открытых торгов указываются сведения, предусмотренные статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

3.9. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве: <http://www.fedresurs.ru/>, при этом размещение о торгах и о результатах (итогах) проведения торгов в официальном печатном издании - газете "Коммерсантъ", осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в соответствии со ст. 213.7 Закона, - не производится.

В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

3.10. Для проведения открытых торгов организатор торгов заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки.

3.11. Оператор электронной площадки выбирается организатором торгов из числа операторов электронных площадок, чье соответствие требованиям Приказа Минэкономразвития

России от 23.07.2015 N 495 подтверждено комиссией Министерства экономического развития Российской Федерации.

Для проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества Должника оператором выбран - Russia online (далее – Оператор электронной торговой площадки) (адрес в сети Интернет: www.rus-on.ru).

3.12. Оператор электронной площадки при продаже имущества Должника осуществляет следующие функции:

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- осуществляет проведение торгов;
- определяет победителя торгов и утверждает протокол о результатах проведения торгов;
- составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.
- осуществляет иные функции, предусмотренные изложенными в п.1.2. настоящего Положения нормативными актами.

3.13. Для проведения открытых торгов организатор торгов представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов посредством аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложения по цене в форме электронного документа.

3.14. В заявке на проведение открытых торгов указываются:

- а) наименование должника, имущество которого выставляется на открытые торги, идентифицирующие должника данные (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер - для юридических лиц);
- б) фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является;
- в) наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве, номер дела о банкротстве;
- г) основание для проведения открытых торгов (реквизиты судебного акта арбитражного суда);
- д) сведения об имуществе должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом должника;
- е) сведения о форме проведения открытых торгов и форме представления предложений о цене имущества должника;
- ж) условия проведения аукциона;
- з) порядок, место, срок и время представления заявок на участие в открытых торгах и предложений о цене имущества Должника (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- и) порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- к) размер задатка, сроки и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- л) начальная цена продажи имущества Должника;
- м) величина повышения начальной цены продажи имущества Должника ("шаг аукциона");
- н) порядок и критерии определения победителя торгов;
- о) дата, время и место подведения результатов открытых торгов;
- п) порядок и сроки заключения договора купли-продажи имущества Должника;
- р) сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- с) сведения об организаторе торгов (его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона);

3.15. Заявка на проведение открытых торгов подписывается электронной цифровой подписью организатора торгов.

3.16. К заявке на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой подписью организатора торгов проект договора о задатке и проект договора купли-продажи имущества. Организатор торгов публикует проект договора о задатке и проект договора купли-продажи имущества на электронной площадке без опубликования в официальном печатном издании.

3.17. Представленная организатором торгов заявка на проведение открытых торгов регистрируется оператором электронной площадки в течение одного дня с момента ее поступления. Организатору торгов в течение одного часа с момента регистрации заявки оператором электронной площадки направляется электронное уведомление о принятии указанной заявки.

3.18. Заявка на проведение открытых торгов и прилагаемые к ней сведения и документы должны быть размещены на электронной площадке в течение одного рабочего дня со дня регистрации такой заявки. Доступ к данной информации предоставляется в соответствии с действующим на момент размещения заявки на проведение открытых торгов Регламентом электронной торговой площадки.

3.19. Для обеспечения доступа к участию в открытых торгах оператор электронной площадки проводит регистрацию на электронной площадке. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

3.20. Для регистрации на электронной площадке заявитель представляет оператору электронной площадки следующие документы и сведения:

- а) заявление на регистрацию;
- б) копию действительной на день представления заявления на регистрацию выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), копию действительной на день представления заявления на регистрацию выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);
- в) копии учредительных документов (для юридических лиц), копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц), 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);
- г) сведения об идентификационном номере налогоплательщика;
- д) адрес электронной почты для направления оператором электронной площадки уведомлений;
- е) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц).

3.21. Указанные в подпункте 3.20 Положения документы и сведения должны быть подписаны руководителем или уполномоченным им лицом и заверены печатью юридического лица или индивидуального предпринимателя (для заявителей - юридических лиц или индивидуальных предпринимателей), или собственноручно подписаны физическим лицом (для заявителей - физических лиц), либо должны быть представлены в форме электронного сообщения, подписанного электронной цифровой подписью (далее - электронный документ).

Указанные в подпункте 3.20 Положения документы могут быть представлены заявителем лично, направлены почтой или электронной почтой.

3.22. Оператор электронной площадки в день начала представления заявок на участие в открытых торгах размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах с указанием сведений, предусмотренных подпунктами "а", "б", "д", "е", "ж", "з" подпункта 3.14 Положения. Срок приема заявок не может составлять менее 28 календарных дней.

3.23. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах.

3.24. Заявка на участие в открытых торгах должна содержать следующие документы и сведения:

- а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- б) действительную на день представления заявки на участия 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 учредительных документов и 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;

3.25. Для участия в торгах претендент вносит задаток на счет, указанный организатором торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка со счета.

3.26. В течение двух часов с момента представления заявки на участие в открытых торгах оператор электронной площадки обязан осуществить регистрацию представленной заявки в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.

3.27. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения от оператора ЭТП заявки претендента на участие в торгах, проверяет наличие полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, а так же их соответствие требованиям настоящего раздела и направляет уведомление об этом оператору электронной площадки.

3.28. В случае установления наличия полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, требованиям п.3.24 настоящего Положения, оператор электронной площадки незамедлительно после получения указанного уведомления направляет заявителю уведомление о регистрации заявки с указанием присвоенного заявке порядкового номера в журнале заявок на участие в торгах, даты и точного времени ее представления.

3.29. В случае установления непредставления заявителем полного перечня документов и сведений требованиям п.3.24 настоящего Положения, организатор торгов в течение одного часа с момента получения уведомления оператора электронной площадки о поступлении заявки направляет оператору электронной площадки уведомление о неполноте заявки или ее несоответствии установленным требованиям.

3.30. Оператор электронной площадки в течение тридцати минут с момента получения такого уведомления от организатора торгов направляет заявителю уведомление в форме электронного документа о неполноте заявки или ее несоответствии установленным требованиям.

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

а) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением;

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

в) поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

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

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

3.33. Оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

3.34. Оператор электронной площадки рассматривает предложения участников торгов о цене имущества Должника и определяет победителя открытых торгов. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

В случае, если была предложена цена имущества Должника, равная цене имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

3.35. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания

открытых торгов составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения.

3.36. Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

3.37. В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

- а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- б) результаты рассмотрения предложений о цене имущества Должника, представленных участниками торгов;
- в) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов;

3.38. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол по электронной почте всем участникам открытых торгов.

3.39. Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися во всех случаях, когда за продаваемое имущество не были получены денежные средства, а также в случаях:

- к торгам допущен только один участник;
- не были представлены заявки на участие в торгах;
- победитель торгов отказался от заключения договора купли-продажи или от оплаты приобретаемого имущества.

3.40. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи, договор купли-продажи имущества заключается с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

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

3.42. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения на официальном сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (<https://bankrot.fedresurs.ru>) 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).

3.43. В случае признания повторных торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущественного права по результатам торгов проводится продажа имущества публичным предложением (оферта), установленном настоящим Предложением с учетом положений Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

Продажа имущества публичным предложением (оферта), открытая по составу участников и форме предложения цены; по принципу установленного снижения цены в установленные периоды.

4. Оформление договора купли-продажи.

4.1. В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов арбитражный управляющий 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. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения, внесенный задаток ему не возвращается и арбитражный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

5. Расчеты после проведения торгов.

5.1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество Должника в течение тридцати календарных дней со дня подписания договора купли-продажи.

5.2. Задаток, уплаченный победителем торгов, засчитывается в счет исполнения обязательства Покупателя по оплате приобретенного имущества Должника.

5.3. Денежные средства, полученные от реализации имущества, распределяются в соответствии с Законом о банкротстве.

5.4. Право собственности на имущество Должника переходит к Покупателю только после полной оплаты за данное имущество.

5.5. В случае нарушения Победителем торгов или единственным участником торгов (Покупателем) сроков полной оплаты приобретенного имущества Должник в лице конкурсного управляющего вправе отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков.

6. Недействительность результатов торгов.

6.1. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок проведения повторных торгов.

7.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после принятия решения о признании торгов несостоявшимися, либо после окончания срока для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Положением для организации и проведения первых торгов, а также Законом о банкротстве.

Аукцион проводится на электронной торговой площадке в соответствии с Порядком проведения открытых торгов путем повышения начальной цены продажи имущества на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере 5 % (пяти процентов) от начальной продажной цены имущества (лота).

В целях участия в торгах заявитель, на основании заключенного с Организатором торгов договора о задатке, вносит на счет, указанный Организатором торгов, задаток в размере 5 % (пяти процентов) от начальной цены выставляемого на торги лота.

8. Порядок проведения торгов посредством публичного предложения.

8.1. 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 незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения, согласно п. 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

8.2. Начальная продажная стоимость объектов в публичном предложении устанавливается в размере начальной продажной стоимости объектов на повторных торгах.

8.3. В целях участия в торгах заявитель, на основании заключенного с Организатором торгов договора о задатке, вносит на счет, указанный Организатором торгов, задаток в размере 5 % (пяти процентов) от начальной цены выставляемого на торги лота в соответствующем периоде.

8.4. Для целей настоящего Положения под сроком, по истечении которого последовательно снижается начальная цена при торгах посредством публичного предложения (интервалом снижения стоимости объектов в публичном предложении), принимается 5 % от размера начальной продажной стоимости объектов в публичном предложении в течение каждых 7 календарных дней.

8.5. Минимальная цена продажи («цена отсечения») имущества устанавливается в размере -50% от начальной стоимости продажи имущества Должника.

9. Оформление прав собственности на предмет торгов и расчеты с Участниками.

9.1. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает конкурсный управляющий с победителем торгов.

При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. В случае отсутствия оплаты в указанный период, конкурсный управляющий обязан инициировать расторжение договора купли-продажи в течение двух дней.

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

9.2. Денежная сумма, внесенная в качестве задатка участником, не ставшим победителем торгов, возвращается ему Организатором не позднее пяти рабочих дней с даты завершения торгов.

10. Заключительные положения

10.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Положением, применяется действующее законодательство РФ.

10.2. Разногласия по вопросам применения настоящего Положения могут быть рассмотрены в судебном порядке.

Конкурсный управляющий ГСК Дружба
Цветков Евгений Анатольевич

Исходя из положений статей 2, 126, 129, 139 и 142 Закона о банкротстве основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Суд считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка – совокупность установленных частью 3 статьи 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определённая в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Для оценки кадастровой стоимости специалистам не нужен осмотр объекта. Кадастровая стоимость объекта не учитывает его особенности. Для неё важны ценовая политика региона на рынке недвижимости, а также тип недвижимости, его площадь и другие типовые параметры, поскольку

кадастровая стоимость рассчитывается сразу для всей группы однотипных объектов недвижимости.

Рыночную стоимость определяют для каждого объекта недвижимости индивидуально с учётом всех его особенностей. На величину рыночной стоимости влияет множество факторов, в том числе состояние рынка недвижимости, спрос и предложение в конкретном регионе, наличие социальной и транспортной инфраструктуры, вид застройки, экологическая ситуация, а также площадь объекта и его состояние, этаж, планировка, и т.д.

Рыночная стоимость меняется под влиянием рынка, причём как в сторону увеличения, так и в сторону снижения.

Кадастровую стоимость устанавливает государство, и изменить её возможно через комиссию Росреестра либо через суд.

В данном случае представленное в материалы дела заключение оценщика лицами, участвующими в деле, не оспорено, ходатайств о проведении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости имущества не заявлено.

Доказательства, достоверно свидетельствующие о том, что представленное Положение в редакции конкурсного управляющего нарушает права и законные интересы кредиторов и иных заинтересованных лиц (может негативно повлиять на возможность получения максимальной цены при реализации имущества должника), в материалы дела не представлены.

Порядок и условия проведения торгов должны соответствовать целям конкурсного производства, принципам добросовестности и разумности, способствовать продаже имущества должника по наиболее высокой стоимости и обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей, а утверждение начальной продажной цены имущества не означает, что оно будет реализовано именно по данной стоимости, поскольку действительная (рыночная) продажная цена имущества несостоятельного должника может быть определена только в процессе его реализации на свободных торгах путём сопоставления спроса и предложения, то есть окончательная цена формируется по итогам торгов в результате конкуренции публичных предложений потенциальных покупателей.

Непринятие мер по реализации имущества должника, вследствие отсутствия решения об утверждении порядка, сроков и условий реализации имущества должника, ведёт к затягиванию процедуры банкротства и несению дополнительных расходов связанных с процедурой банкротства.

При этом, надлежащих возражений по утверждению Положения в редакции конкурсного управляющего в материалы дела не поступало. Сведения о том, что имущество может быть реализовано более эффективным способом материалы дела не содержат.

Таким образом, конкурсный управляющий, действуя разумно и добросовестно, правомерно обратился в арбитражный суд с заявлением об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

С учётом изложенного, оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, установив, что конкурсным управляющим должника соблюден порядок, предусмотренный статьёй 139 Закона о банкротстве, предложенное конкурсным управляющим Положение не

содержит условий, противоречащих требованиям действующего законодательства о банкротстве, и не нарушает права и законные интересы кредиторов и должника, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявления конкурсного управляющего должника.

Руководствуясь статьями 60, 139 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, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества гаражно-строительного кооператива «Дружба» в редакции конкурсного управляющего Цветкова Евгения Анатольевича.

Установить начальную цену продажи имущества должника: по лоту № 1 в размере 396 000 рублей 00 копеек; по лоту № 2 в размере 154 000 рублей 00 копеек.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение суда может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.Н. Чапарова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 23.05.2023 2:36:00
Кому выдана Чапарова Светлана Николаевна