



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-23318/2021

Дата изготовления определения в полном объеме 02 ноября 2022 года

Дата объявления резолютивной части определения 26 октября 2022 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Маннановой А.К., при ведении протокола судебного заседания при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Дегтяревой В.М., рассмотрев в открытом судебном заседании объединенные в одно производство для совместного рассмотрения заявления конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) Петрова Алексея Игоревича об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) (вх.41636) и заявление Полякова Василия Алексеевича о признании недействительным отчета №01-15/2022 об оценке стоимости имущества должника имущества общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820), (вх.48409),

с участием:

кредитора Бадрутдинова И.М., личность установлена по паспорту,

кредитора Фатыхова А.А., личность установлена по паспорту,

от заинтересованного лица (Поляков В.А.) – не явился, извещен,

конкурсный управляющий – не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

в Арбитражный суд Республики Татарстан поступило заявление Бадрутдинова Ильнура Минулловича, г. Казань о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.09.2021 года заявление оставлено без движения.

В установленный срок обстоятельства, послужившие основанием для оставления заявления без движения, устранены.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06 октября 2021 года дело № А65-23318/2021 объединено с делом № А65-23469/2021 о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820), Республика Татарстан, г. Казань, несостоятельным (банкротом) в одно производство для совместного рассмотрения с

присвоением номера № А65-23318/2021 и назначено судебное заседание по проверке обоснованности заявления Бадрутдинова Ильнура Минулловича, г. Казань о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) в качестве заявления о вступлении в дело о банкротстве.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17 ноября 2021 года (резолютивная часть 16 ноября 2021 года) заявление общества с ограниченной ответственностью «Луксор», г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) признано обоснованным и в отношении него открыта процедура банкротства наблюдение сроком на 4 месяца до 16 марта 2022 г.

Временным управляющим утверждена Нотфуллина Айгуль Ханифовна, ИНН 165906208054, члена Союза арбитражных управляющих «Возрождение».

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 16 марта 2022 года общество с ограниченной ответственностью «Луксор», г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Исполнение обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Луксор», г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) возложено на временного управляющего должника - Нотфуллину Айгуль Ханифовну, ИНН 165906208054, члена Союза арбитражных управляющих «Возрождение».

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 07 апреля 2022 года конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Луксор», г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) утвержден Петров Алексей Игоревич (ИНН 165602033469, адрес для направления корреспонденции: 420102, г. Казань, а/я 10), являющегося членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Ассоциация «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».

В Арбитражный суд Республики Татарстан 25 августа 2022 года поступило заявление конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) Петрова Алексея Игоревича об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29 августа 2022 года заявление принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 03 октября 2022 года поступило заявление Полякова Василия Алексеевича о признании недействительным отчета №01-15/2022 об оценке стоимости имущества должника имущества общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 04 октября 2022 г. заявление принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26 октября 2022 г. заявление конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) Петрова Алексея Игоревича об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника Общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) (вх. 41636) и заявление Полякова Василия Алексеевича о признании недействительным отчета №01-15/2022 об оценке стоимости имущества должника имущества общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820), (вх. 48409) объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет

по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

До судебного заседания от заинтересованного лица Полякова В.А. поступило ходатайство об отложении судебного заседания по рассмотрению рассматриваемого заявления.

Согласно частям 3 и 5 статьи 158 АПК РФ в случае, если лицо, участвующее в деле и извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, заявило ходатайство об отложении судебного разбирательства с обоснованием причины неявки в судебное заседание, арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает причины неявки уважительными.

Арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Из указанной процессуальной нормы следует, что отложение судебного разбирательства является правом, а не обязанностью суда.

Из анализа указанной нормы права следует, что отложение судебного разбирательства возможно лишь в случае признания судом уважительными причины неявки истца и (или) ответчика, невозможности рассмотрения дела в отсутствие данного лица, а также в связи с необходимостью представления дополнительных доказательств.

Согласно части 1 статьи 41 АПК РФ лица, участвующие в деле, имеют право, в том числе представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, представленными другими лицами, участвующими в деле, до начала судебного разбирательства.

Исходя из абзаца второго части 1 статьи 41 АПК РФ лица, участвующие в деле, вправе представлять в арбитражный суд документы в электронном виде, заполнять формы документов, размещенных на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет, в порядке, установленном в пределах своих полномочий Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, обладали достаточным количеством времени для представления необходимых документов путем заблаговременного направления в адрес суда и лиц, участвующих в деле.

Учитывая вышеизложенное, суд не находит правовых оснований для удовлетворения ходатайства Полякова В.А. об отложении судебного заседания.

В судебном заседании 04.10.2022 представитель Полякова В.А. заявила ходатайство о назначении по делу оценочной экспертизы по установлению рыночной стоимости имущества должника, для определения начальной цены продажи на торгах.

Суд ходатайство принял к рассмотрению, направил запросы в экспертные учреждения о предоставлении информации о возможности, стоимости и сроках проведения экспертизы.

После поступления в суд ответов из экспертных учреждений и ознакомления сторон с ними, суд в порядке ст. 163 АПК РФ объявил перерыв в судебном заседании до 10.10.2022 для представления возможности внесения на депозитный счет суда денежных средств в счет оплаты стоимости проведения судебной экспертизы.

В судебном заседании 10.10.2022 представитель Полякова В.А. заявила ходатайство об отложении судебного заседания, для представления дополнительного времени, для внесения на депозитный счет суда денежных средств, в счет оплаты стоимости проведения экспертизы.

Суд в порядке ст. 163 АПК РФ объявил перерыв в судебном заседании до 14.10.2022.

В судебном заседании 14.10.2020 представитель Полякова В.А. повторно заявила ходатайство об отложении судебного заседания, для представления дополнительного времени, для внесения на депозитный счет суда денежных средств, в счет оплаты стоимости проведения экспертизы.

Суд в порядке ст. 163 АПК РФ объявил перерыв в судебном заседании до 20.10.2022.

В судебном заседании 20.10.2020 представитель Полякова В.А. указала, что денежные средства на депозитный счет суда в счет оплаты стоимости проведения экспертизы не внесены, поскольку в суд подано заявление о намерении погашения всех требований кредиторов, включенных в реестр.

Для представления возможности внесения на депозитный счет суда денежных средств в счет оплаты стоимости проведения судебной экспертизы, суд в порядке ст. 163 АПК РФ объявил перерыв в судебном заседании до 26.10.2022.

После перерыва 26.10.2022 представитель Полякова В.А. в судебное заседание не явился, доказательств внесения на депозитный счет суда денежных средств в счет оплаты стоимости проведения судебной экспертизы не представил.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 22 постановления от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" разъяснил, что до назначения экспертизы по ходатайству или с согласия лиц, участвующих в деле, суд определяет по согласованию с этими лицами и экспертом (экспертным учреждением, организацией) размер вознаграждения, подлежащего выплате за экспертизу, и устанавливает срок, в течение которого соответствующие денежные суммы должны быть внесены на депозитный счет суда лицами, заявившими ходатайство о проведении экспертизы или давшими согласие на ее проведение (часть 1 статьи 108 Кодекса).

В случае неисполнения указанными лицами обязанности по внесению на депозитный счет суда денежных сумм в установленном размере суд выносит определение об отклонении ходатайства о назначении экспертизы и, руководствуясь положениями части 2 статьи 108 и части 1 статьи 156 Кодекса, рассматривает дело по имеющимся в нем доказательствам.

В силу части 1 статьи 82 АПК РФ, с учетом разъяснений, данных в абзаце втором пункта 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", если при рассмотрении дела возникли вопросы, для разъяснения которых требуются специальные знания, суд вправе обсудить вопрос о назначении экспертизы с согласия лиц, участвующих в деле.

Данная норма не носит императивного характера, а предусматривает рассмотрение ходатайства и принятие судом решения об удовлетворении либо отклонении ходатайства.

Назначение экспертизы является правом, а не обязанностью суда.

В материалы дела представлен отчет об оценке имущества должника №01-15/2022.

Каких либо аргументированных доводов в части недействительности проведенной оценки, Поляковым В.А. не заявлено.

Таким образом, рыночная стоимость имущества подтверждена иными доказательствами и, соответственно, назначения судебной экспертизы по инициативе суда не требуется.

В силу статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Учитывая вышеизложенное, суд не находит правовых оснований для удовлетворения ходатайства Полякова В.А. о назначении оценочной экспертизы.

Кредиторы заявление конкурсного управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника поддержали, относительно удовлетворения заявления Полякова В.А. о разрешении разногласий по определению начальной продажной цены имущества заявили возражения.

Изучив материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующему.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Согласно пункту 3 статьи 139 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Порядок реализации имущества должника регулируется статьями 110, 111 и 139 Закона о банкротстве.

В силу статей 110 и 139 Закона о банкротстве процедура реализации имущества должника, признанного банкротом, включает в себя последовательное проведение первых, повторных торгов, а также торгов путем публичного предложения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 139 Закона о банкротстве положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника подлежит утверждению собранием кредиторов (комитетом кредиторов) должника.

При этом в силу пункта 5 статьи 139 Закона о банкротстве имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее ста тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов.

Из материалов дела следует, что в конкурсную массу должника было включено имущество:

- нежилое помещение, общей площадью 2 501, 1 кв.м., 1 этаж: с №1 по №14, с №16 по №21; антресоль: №22; 2 этаж: с №1 по №16; 3 этаж: с №1 по №16; 4 этаж: №1; этаж 5: №1, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул.Рахимова, д.8, корпус 10;

- гибочный станок «Simat»;
- гильотина НГБ6.3/2.5;
- плоскошлифовальный станок ШлПС (К);
- стружкаотсос RAUTEK MF9020;
- токарно-винторезный станок 16к20;
- токарный станок SH-1MA;
- форматно-раскроечный станок Omnia 3200V;
- пневматический соединительный пресс для алюминиевых углов;
- пила с нижней подачей дисков.

Как указывает конкурсный управляющий, на 12 августа 2022 г. конкурсным управляющим были подготовлены проект положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника. Собрание кредиторов, запланированное на 12 августа 2022 г., не состоялось в виду отсутствия кворума, в связи с чем положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества не были утверждены.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения конкурсного управляющего в суд на основании абзаца второго пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве с заявлением об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи вышеназванного имущества.

Конкурсным управляющим в суд было представлено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника с учетом уточнения:

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия проведения открытых торгов в форме аукциона, повторных открытых торгов в форме аукциона, продажи посредством публичного предложения по реализации имущества и имущественных прав, принадлежащих обществу с ограниченной ответственностью «Луксор», г. Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820).

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

1.3. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказа Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. № 495.

1.4. Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения собранием кредиторов ООО «Луксор» и действует до момента завершения реализации имущества/имущественных прав должника.

1.5. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений, которые оформляются Дополнениями к настоящему Положению.

1.6. Отношения, не урегулированные настоящим Положением, регулируются нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Основные определения

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

должник – общество с ограниченной ответственностью «Луксор», г. Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820);

день проведения торгов – день, в течение которого проводятся торги и определяется победитель торгов;

задаток – сумма денежных средств, перечисляемая заявителем на счёт должника, используемый для оплаты задатков. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 20 (двадцати) процентов от начальной цены продажи имущества/лота;

заявитель – лицо, представляющее заявку на участие в торгах;

имущество/лот – имущество / имущественные права, подлежащие реализации в соответствии с настоящим Положением, принадлежащее должнику на праве собственности;

организатор торгов – лицо, осуществляющее необходимые действия, направленные на реализацию имущества / имущественных прав, указанных в настоящем Положении;

оператор электронной площадки - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые владеют электронной площадкой и обеспечивают проведение торгов в электронной форме в соответствии с законом о банкротстве;

победитель торгов (покупатель) – участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество/лот;

счет должника, используемый в конкурсном производстве – счёт должника в банке, на который вносятся платежи по договору купли-продажи;

счет должника, используемый для оплаты задатков – счёт должника в банке, предназначенный исключительно для оплаты и возврата задатков;

участник торгов – заявитель, допущенный к участию в торгах;

шаг аукциона – величина повышения начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона составляет 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества/лота;

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

2.2. Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в п. 2.1 настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Условия торгов

3.1. На торги выставляется следующее имущество:

Лот № 1:

1	Нежилое помещение общей площадью 2501,1 кв.м., 1 этаж: с №1 по №14, с №16 по №21; антресоль: №22; 2 этаж: с №1 по №16; 3 этаж: с №1 по №16; 4 этаж: №1; 5 этаж: №1	7 044 000,00
2	Гибочный станок "Simat"	12 222,00
3	Гильотина НГБ6.3/2.5	3 929,00
4	Плоскошлифовальный станок ШЛПС (К)	95 276,00
5	Стружкаотсос RAUTEK MF9020	13 938,00
6	Токарно-винторезный станок 16к20	4 365,00
7	Токарный станок SH-1MA	57 015,00
8	Форматно-раскроечный станок Omnia 3200V	51 889,00
9	Пневматический соединительный прес для алюминиевых углов	151 914,00
10	Пила с нижней подачей дисков	90 155,00

Начальная цена продажи имущества/лота: 7 524 703,00 рублей.

3.2. Начальная цена продажи имущества/лота на первых торгах в форме открытого аукциона на повышение стоимости устанавливается, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке от 09.08.2022 г. № 15-15/2022.

3.3. Организатор торгов: конкурсный управляющий ООО «Луксор» Петров Алексей Игоревич, 420102, г. Казань, а/я 10, тел. +79179118833, e-mail: petrovalexey3@gmail.com.

3.4. Оператор электронной площадки: ООО «РУССИА ОнЛайн».

3.5. Электронная площадка: ЭТП «RUSSIA OnLine», <https://www.rus-on.ru>.

3.6. Реквизиты счёта должника, используемого в конкурсном производстве, и счета, используемого для оплаты задатков, указываются в Приложении № 1 к настоящему Положению.

3.7. Место представления заявок на участие в торгах: электронная площадка, указанная в п. 3.5 настоящего Положения.

3.8. Место подведения результатов торгов: электронная площадка, указанная в п. 3.5 настоящего Положения.

3.9. Печатный орган: газета «Коммерсантъ», Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>).

3.10. Запись на ознакомление с имуществом/лотом производится по телефону организатора торгов или по адресу электронной почты организатора торгов.

4. Функции организатора торгов при подготовке и проведении торгов

Организатор торгов при подготовке и проведении торгов выполняет следующие функции:

4.1. Публикует и размещает сообщение о продаже имущества/лота и сообщение о результатах проведения торгов.

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

4.3. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи имущества/лота и иных необходимых документов.

4.4. Определяет даты начала и окончания приема заявок.

4.5. Принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия.

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

4.7. Обеспечивает размещение на электронной площадке и включение в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве проекта договора купли-продажи и подписанного ЭЦП организатора торгов договора о задатке.

4.8. Заключает с участниками торгов договоры о задатке.

4.9. Назначает дату и время проведения торгов. Торги должны быть проведены организатором торгов не позднее, чем в течение пяти календарных дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.

4.10. Осуществляет проведение торгов.

4.11. Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися.

4.12. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

4.13. Обеспечивает передачу имущества/лота покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

4.14. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве.

4.15. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в газете «Коммерсантъ» в течение четырнадцати дней с момента утверждения настоящего Положения. Дополнительно сообщение о торгах размещается на официальном сайте газеты «Коммерсантъ» - www.kommersant.ru в разделе «Объявления о несостоятельности», на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве – <http://bankrot.fedresurs.ru>.

В сообщении о продаже имущества должны содержаться:

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

4.16. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах.

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

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

5. Порядок оформления, место и время представления заявок.

5.1. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявка должна содержать обязательство соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов. Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа, на русском языке, должна быть подписана электронной подписью заявителя и должна содержать следующие сведения:

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

5.2. Срок предоставления заявок на участие в торгах должен составлять не менее двадцати пяти рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов в газете «Коммерсантъ».

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

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

5.5. В отношении каждого лота заявитель вправе подать только одну заявку на участие в торгах.

5.6. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже.

5.7. Оплата задатка осуществляется заявителем денежными средствами на счёт, предназначенный для оплаты задатков, указанный в Приложении № 1 к настоящему Положению.

5.8. Заявитель вправе направить задаток на счет, указанный в п. 5.7 настоящего Положения, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае

перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

6. Определение состава участников торгов

6.1. По окончании срока приема заявок организатор торгов рассматривает присланные заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков на основании выписок с соответствующего банковского счета, определяет состав участников торгов. Не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах организатор торгов формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола об определении участников торгов.

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

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

6.3. В протоколе об определении участников торгов указывается:

- перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя);
- перечень заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя) и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

6.4. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

6.5. Если заявителю, подавшему заявку на участие в торгах и внесшему задаток, отказано в участии в торгах, задаток подлежит возврату в течение пяти банковских дней со дня принятия решения об отказе.

7. Порядок проведения торгов и выявление победителя торгов

7.1. Торги должны быть проведены не ранее тридцати дней со дня публикации сообщения о проведении торгов в газете «Коммерсантъ».

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

7.3. Оператор электронной площадки проводит открытые торги - аукцион, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества/лота на величину, кратную величине «шага аукциона».

7.4. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия

должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением № 1 к Приказу Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. № 495.

7.5. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества должника и определяет победителя открытых торгов. В случае, если две и более заявки участников торгов на участие в торгах содержат предложения об одинаковой цене имущества/лота, победителем торгов признается участник торгов, ранее других указанных участников представивший заявку на участие в торгах.

7.6. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену, которая была названа организатором аукциона последней.

7.7. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение 30 минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах при отсутствии заявок на участие в торгах, либо после получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель или допущен только один участник, либо после завершения торгов формирует проект протокола о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов.

7.8. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

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

7.9. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов организатор торгов обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов.

7.10. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

7.11. В случае, если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержала предложение о цене имущества/лота не ниже установленной начальной цены продажи имущества/лота, договор купли-продажи имущества/лота заключается конкурсным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества/лота.

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

7.13. 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 официальном издании (газете «Коммерсантъ») и разместить на сайте этого официального издания в сети «Интернет», в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества/лота.

8. Порядок подписания договора купли-продажи, передачи документов, имущества и взаиморасчет сторон

8.1. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества/лота с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества/лота.

8.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества/лота являются:

- сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота;
- цена продажи имущества/лота;
- порядок и срок передачи имущества/лота покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества/лота, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Договор купли-продажи имущества/лота должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю и государственной регистрации перехода права собственности только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота.

Передача недвижимого имущества/лота покупателю и государственная регистрация права собственности покупателя на недвижимое имущество осуществляются только после полной оплаты покупателем цены имущества и перечисления должнику денежных средств, вырученных от продажи имущества/лота.

8.3. Победитель торгов в течение пяти дней с даты получения предложения конкурсного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи имущества/лота. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения конкурсного управляющего внесенный задаток ему не возвращается. В этом случае конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества/лота по сравнению с ценой имущества/лота, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. При отказе этого участника от покупки имущества или не поступлении ответа от него в течение пяти с даты направления конкурсным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, конкурсный управляющий в течение двух дней обязан признать торги несостоявшимися с составлением соответствующего протокола, назначить дату проведения повторных торгов, передать оператору электронной площадки протокол о признании торгов несостоявшимися.

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

8.5. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи

имущества/лота) обязан полностью оплатить приобретаемое имущество/лот в срок не позднее тридцати дней с даты подписания договора купли-продажи имущества/лота, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

8.6. Конкурсный управляющий не вправе подавать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, какие-либо документы или заявления, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на имущество/лот, до момента оплаты имущества покупателем в полном объеме. Обязательным условием такого договора должна быть возможность перехода права собственности на предмет продажи только после его полной оплаты покупателем.

9. Повторные торги

9.1. В случае признания торгов несостоявшимися организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном разделом 7 настоящего Положения.

9.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи имущества/лота на повторных торгах устанавливается в размере на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества/лота на первоначальных торгах. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере десяти процентов от начальной цены продажи имущества на повторных торгах. Шаг аукциона составляет пять процентов от начальной цены продажи имущества/лота на повторных торгах.

10. Продажа посредством публичного предложения

10.1. При продаже имущества/лота посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду с соответствующими сведениями, предусмотренными ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества/лота и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

10.2. Начальная цена продажи имущества/лота посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества/лота на повторных торгах. Величина дальнейшего снижения начальной цены продажи устанавливается в размере пять процентов от начальной цены продажи имущества/лота, установленной для первого периода проведения торгов. Максимально допустимое снижение цены имущества/лота в ходе проведения торгов посредством публичного предложения составляет 30% от начальной цены продажи имущества/лота посредством публичного предложения.

10.3. Срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи имущества/лота, составляет три календарных дня, с 00 часов 01 минуты первого календарного дня по 24 часов 00 минут третьего календарного дня.

10.4. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном разделом 6 настоящего Положения и разделом 5 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющегося Приложением № 1 к Приказу Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. № 495.

10.5. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества/лота должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества/лота должника на соответствующий период, снижение начальной цены продажи имущества/лота должника осуществляется в сроки, указанные в п. 10.3 настоящего Положения.

10.6. Торги посредством публичного предложения проводятся с учетом положений, установленных пунктом 6.1.3 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о

банкротстве, являющегося Приложением № 1 к Приказу Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. № 495.

10.7. По результатам проведения торгов посредством публичного предложения оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формирует и направляет организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися в срок, не позднее тридцати минут с момента получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения, указанного в абзаце шестом пункта 6.1.3 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющегося Приложением № 1 к Приказу Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. № 495) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник; либо с момента получения от организатора торгов (по окончании последнего периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения, указанного в абзаце шестом пункта 6.1.3 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющегося Приложением № 1 к Приказу Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. № 495) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах; либо с момента окончания последнего периода проведения торгов или завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, указанного в абзаце шестом пункта 6.1.3 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющегося Приложением № 1 к Приказу Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. № 495, при отсутствии заявок на участие в торгах.

10.8. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

10.9. Победителем торгов по продаже имущества/лота посредством публичного предложения признается участник торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества/лота должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества/лота должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества/лота должника посредством публичного предложения.

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

10.11. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества/лота должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества/лота должника, но не ниже начальной цены продажи имущества/лота должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества/лота должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества/лота должника посредством публичного предложения.

10.12. С даты определения победителя торгов по продаже имущества/лота посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

10.13. С победителем торгов заключается договор купли-продажи имущества/лота в порядке, определенном разделом 8 настоящего Положения.

10.14. В случае, если в результате продажи имущества его цена снизилась на тридцать процентов от начальной цены продажи имущества/лота посредством публичного предложения, торги посредством публичного предложения прекращаются.

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

Реквизиты счёта должника, используемого в конкурсном производстве:

ИНН 7707083893 КПП 165502001

Расчётный счёт 40702810262000024724 в ПАО «Сбербанк России «Отделение Банк Татарстан» № 8610

К/с 30101810600000000603 БИК 049205603

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Луксор».

Реквизиты счёта должника, используемого для оплаты задатков:

ИНН 7707083893 КПП 165502001

Расчётный счёт 40702810962000024804 в ПАО «Сбербанк России «Отделение Банк Татарстан» № 8610

К/с 30101810600000000603 БИК 049205603

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Луксор».

Согласно Положению имущество должника сформировано в один лот:

нежилое помещение, общей площадью 2 501, 1 кв.м., 1 этаж: с №1 по №14, с №16 по №21; антресоль: №22; 2 этаж: с №1 по №16; 3 этаж: с №1 по №16; 4 этаж: №1; этаж 5: №1, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул.Рахимова, д.8, корпус 10;

- гибочный станок «Simat»;
- гильотина НГБ6.3/2.5;
- плоскошлифовальный станок ШЛПС (К);
- стружкаотсос RAUTEK MF9020;
- токарно-винторезный станок 16к20;
- токарный станок SH-1MA;
- форматно-раскроечный станок Omnia 3200V;
- пневматический соединительный пресс для алюминиевых углов;
- пила с нижней подачей дисков.

Как пояснил в судебном заседании руководитель должника Фаттыхов А.А., изначально здание возводилось после установки крупногабаритного оборудования. Для изъятия крупногабаритного оборудования потребуется частичный демонтаж здания, что повлечет еще большее разрушение здания, и тем самым скажется на рыночной стоимости недвижимого имущества. В настоящий момент здание (производственный цех) находится в неудовлетворительном состоянии. В подтверждение неудовлетворительного технического состояния представлены фотографии здания, локальная ресурсная смета на ремонт здания (стоимость ремонта оценена в размере 17 486 620 рублей), письменная претензия смежного собственника здания по ул. Рахимова д.8, г. Казань ООО «Казанский завод стальных дверей» от 25.03.2020 о разрушении кровли, фасада здания со стороны ООО «Луксор».

В обоснование целесообразности продажи имущества единым лотом, конкурсный управляющий и кредиторы указывают, что данное имущество связано друг с другом, подключено в единые энергетические сети, расположено в одном помещении, фактически является единым производственным комплексом (законченным производственным

циклом), реализация отдельно от недвижимого имущества, в котором по факту располагается, и реализация каждого имущества по отдельности экономически не обоснованно и не приведет к более быстрому получению денежных средств по наибольшей стоимости.

С учетом фактических обстоятельств настоящего дела, суд пришел к выводу, что продажа недвижимого имущества и оборудования единым лотом является наиболее экономически целесообразным, поскольку требует особенностей его реализации. Кроме того, судом учтено, что отсутствует техническая возможность демонтажа оборудования без нанесения ущерба производственному зданию. Также не доказано, что продажа имущества разными лотами компенсирует дополнительные расходы на демонтаж оборудования и ремонт здания.

Доводы Полякова В.А., что отчет об оценке рыночной стоимости имущества не содержит сведений по оценке прав аренды на земельный участок, находящийся под производственным зданием, судом отклоняется в виду следующего.

Как установлено судом, в настоящий момент договор аренды земельного участка от 09.04.2014 №17020 расторгнут соглашением №17020-ра от 03.12.2018, заключенным между ООО «Люксор» и Исполнительным комитетом МО г. Казани. Согласно соглашению договор аренды утратил силу с 05.09.2018.

Кроме того, отсутствие договорных отношений между должником и Комитетом, установлено определением Арбитражного суда Республики Татарстан по делу №А65-23318/2021 от 19.07.2022 о включении требования Муниципального казенного учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» в состав третьей очереди реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Луксор», г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820), в размере 42 630,61 руб., из них 42 411,53 рубля неосновательное обогащение, 219,08 рубля проценты за пользование чужими денежными средствами.

В соответствии с пунктом 6 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, решением собрания кредиторов или комитета кредиторов на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенной в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного арбитражным управляющим и действующего на основании договора.

В связи с этим конкурсным управляющим было принято решение о проведении оценки рыночной стоимости земельных участков, принадлежащих должнику, для последующей их реализации на торгах.

Из материалов дела следует, что согласно отчету №01-15/2022 по состоянию на 08.08.2022 об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Люксор», выполненному оценочной организацией ООО «Оценка Столицы», общая рыночная стоимость имущества составила 7 524 703 рубля.

Рецензирование заключения экспертов, как форма опровержения изложенных в заключение выводов иными специалистами, законом не предусмотрена, поскольку вывод специалиста-оценщика о том, что рецензируемый им отчет не может являться надлежащим доказательством по рассматриваемому делу, не входит в полномочия указанного специалиста, поскольку оценку представленным в дело доказательствам в соответствии со статьями 71, 168 АПК РФ вправе сделать только суд.

Как следует из материалов дела, оценка имущества должника проводилась независимым оценщиком по заданию конкурсного управляющего в соответствии с пунктом 6 статьи 110 и пунктом 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве.

Исходя из норм действующего законодательства, отчет оценщика является документом, содержащим сведения доказательственного значения, а именно: об итоговой величине рыночной или иной стоимости объекта оценки. Стоимость, указанная в отчете,

составленном по основаниям, и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (статья 12 Закона об оценочной деятельности).

В соответствии с пунктом 6 статьи 130 Закона о банкротстве, учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном Федеральным законом.

Вместе с тем, заявителем не представлено доказательств нарушения прав и законных интересов должника и его кредиторов в результате определения цены имущества по отчету оценщика, а также доказательств того, что рыночная оценка в указанном размере является заниженной.

Кроме того, судом учтено, что условия торгов в виде открытого аукциона, согласованные кредиторами, позволяют реализовать имущество должника по цене более высокой, нежели начальная продажная цена.

Утверждая начальную продажную цену имущества, кредиторы определяют лишь нижнюю границу стоимости реализуемого имущества, что не препятствует продаже имущества при наличии соответствующего предложения по более высокой цене (определение Верховного суда Российской Федерации от 19 октября 2021 г. N 304-ЭС21-7596).

Действительная (реальная) продажная цена может быть определена только в результате реализации имущества на торгах в зависимости от спроса потенциальных покупателей на него.

Поскольку аукцион с открытым предложением о цене предполагает повышение цены каждого предложения, которое делают участники минимум на 5% от начальной цены аукциона (в соответствии со ст. 110 Закона о банкротстве), начальная цена должна позволять сделать участникам несколько (от трех до пяти) предложений до достижения уровня предполагаемо рыночной цены. В противном случае, интерес участия в аукционе отсутствует у потенциальных покупателей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, решением собрания кредиторов или комитета кредиторов.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Вместе с тем, заявителем в опровержение отчета о рыночной стоимости имущества должника, какие либо доказательства не представлены.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 4 Постановления Конституционного Суда РФ от 22.07.2002 N 14-П в отношениях, возникающих в ходе конкурсного производства, превалирует публично-правовое начало: эти отношения основываются на предусмотренном законом принуждении меньшинства кредиторов большинством, а, следовательно, в силу невозможности выработки единого мнения иным образом, воля сторон в данном случае формируется по другим, отличным от искового производства, принципам.

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу об установлении начальной цены продажи согласно отчету оценщика №01-15/2022 в размере 7 524 703 рубля.

В части заявления Полякова Василия Алексеевича о признании недействительным отчета №01-15/2022 об оценке стоимости имущества должника имущества общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820), суд приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 6 статьи 130 Закона о банкротстве учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным законом.

Статьей 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" предусмотрено, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Как разъяснено в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком" (далее - Информационного письма ВАС РФ N 92), оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается (абзац шестой пункта 1 Информационного письма ВАС РФ N 92).

В таких случаях вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться лишь в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом (пункт 6 статьи 110 Закона о банкротстве).

Определенная оценщиком рыночная стоимость имущества носит для кредиторов рекомендательный характер и нормами Закона о банкротстве не предусмотрена обязательность определенной независимым оценщиком величины рыночной стоимости объекта оценки ни для целей установления начальной цены продажи имущества, ни для целей определения итоговой цены продажи имущества должника, которая, согласно статье 110 Закона о банкротстве формируется в процессе проведения торгов по продаже имущества должника.

Согласно п. 5 ст. 110 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется путем проведения аукциона.

Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену

за продаваемое предприятие. Закон о банкротстве не устанавливает ограничения по повышению цены при продаже имущества должника, тем самым не ограничивает возможность конкурсного управляющего в реализации имущества должника по максимальной цене. Реальная цена продажи может быть сформироваться только в процессе торгов.

После утверждения соответствующего предложения конкурсного управляющего должника о порядке, сроках и условиях продажи имущества и имущественных прав должника были организованы и проведены открытые торги.

По общему правилу, в процедуре банкротства имущество должника подлежит выставлению на несколько последовательных торгов, при этом первые и повторные торги являются торгами на повышение (статьи 110, 111, 139 Закона о банкротстве).

Следовательно, первые торги будут являться торгами на повышение, что для признания их состоявшимися предполагает наличие лиц, заинтересованных в приобретении имущества по цене выше установленной собранием кредиторов.

Выставление на продажу имущества по завышенной цене уменьшает покупательский спрос, затрудняет реализацию имущества должника, ведет к накоплению текущих расходов (например, на публикации), что, в конечном итоге, ведет к уменьшению вероятности погашения требований кредиторов.

В такой ситуации проведение новой оценки нарушит права участвующих в деле лиц, повлекут дополнительные расходы на процедуру (текущие платежи), в том числе и на выплату вознаграждения конкурсному управляющему, возникновение рисков повреждения имущества, уменьшения его стоимости вследствие обычного износа, изменения в худшую сторону рыночной конъюнктуры и, как следствие, право на получение наиболее полного удовлетворения требований кредиторов.

Ввиду ограниченности сроков проведения конкурсного производства конкурсный управляющий в соответствии с требованиями Закона о банкротстве выполнил мероприятия (совершил действия), направленные на наиболее быстрое получение результата по формированию конкурсной массы для осуществления расчетов с кредиторами и завершения процедуры конкурсного производства.

Проведение повторной оценки имущества должника, в отсутствие доказательств необходимости, не соответствует целям процедуры конкурсного производства.

Поляковым В.А. в нарушение требований статьи 65 АПК РФ не доказано, что имеющиеся в отчете об оценке недостатки могли привести к установлению оценщиком недостоверной рыночной цены имущества. Установление начальной продажной цены обеспечивает условия для торгов и только в ходе самих торгов может быть выявлена фактическая стоимость имущества в зависимости от существующего на рынке спроса.

Поляковым В.А. документально не подтверждено, что имелись потенциальные покупатели, желающие приобрести спорное имущество по более высокой цене, а также не представлены доказательства того, что установленная собранием кредиторов цена негативно повлияла на получение максимальной выручки от продажи имущества.

Указанные заявителем замечания относительно отчета об оценке спорного имущества не свидетельствуют о том, что если бы оценщик применил все подходы к оценке и все допустимые аналоги, цена была бы иной, учитывая, что имущество, выставленное на торги по цене, установленной оспариваемым отчетом, не было продано. Заявленные участником общества замечания не являются безусловным основанием для назначения экспертизы, в связи с чем, исходя из конкретных обстоятельств дела, суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения ходатайства кредитора о назначении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости спорного имущества.

Вопреки мнению заявителя, установление более высокой начальной цены само по себе не гарантирует максимальной выручки от реализации имущества: действительная (реальная) продажная цена может быть определена только в результате выставления

данного имущества на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на это имущество, тогда как в настоящем случае первоначальные (первые и повторные торги в форме аукциона) объективно отразили отсутствие реального потребительского спроса на спорное имущество по начальной цене, установленной собранием кредиторов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества.

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

В силу пункта 1 статьи 130 Закона о банкротстве арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

В пункте 2 данной статьи установлено, что если в соответствии с Федеральным законом привлечение оценщика для определения стоимости имущества должника является обязательным, отчет оценщика об оценке имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, направляется внешним управляющим, конкурсным управляющим в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

Норма пункта 2 статьи 130 Закона о банкротстве согласуется с положениями статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности", согласно которым проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

Статья 130 Закона о банкротстве предусматривает обязательное привлечение независимого оценщика при определении цены имущества должника (обязательное проведение оценки), однако в этом случае Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки.

В связи с этим самостоятельное оспаривание результатов оценки посредством предъявления отдельного иска не допускается (определение Верховного суда Российской Федерации от 11.04.2022 №305-ЭС22-3427).

Вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) (абзацы 6, 8 п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком").

Поскольку в силу указанных норм определенная независимым оценщиком величина стоимости объекта оценки носит рекомендательный характер и не является обязательной для собрания кредиторов, суд пришел к выводу о невозможности предъявления самостоятельных требований о признании недостоверным спорного Отчета об оценке.

При указанных обстоятельствах оснований для удовлетворения заявления Полякова В.А. не имеется.

Суд также отклоняет довод Полякова В.А. о нецелесообразности продажи имущества должника, поскольку в суд подано заявление ООО «Ижмашавто» о намерении погашения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника в виду следующего.

Проведение торгов по продаже имущества направлено на получение денежных средств для дальнейшего удовлетворения требований конкурсных кредиторов.

Процедура конкурсного производства в силу прямого указания Закона о банкротстве носит строго регламентированный временной характер.

Исходя из положений статей 2, 126, 129, 139, 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.

Таким образом, реализация имущества должника необходима для достижения основных целей конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 125 Закона о банкротстве собственник имущества должника - унитарного предприятия, учредители (участники) должника либо третье лицо или третьи лица в любое время до окончания конкурсного производства вправе одновременно удовлетворить все требования кредиторов в соответствии с реестром требований кредиторов или предоставить должнику денежные средства, достаточные для удовлетворения всех требований кредиторов в соответствии с реестром требований кредиторов в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 113 настоящего Федерального закона.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 113 Закона о банкротстве в случае удовлетворения учредителями (участниками) должника, собственником имущества должника - унитарного предприятия либо третьим лицом или третьими лицами требований кредиторов подлежат удовлетворению все включенные в реестр требований кредиторов требования, в том числе неустойки (штрафы, пени), проценты и иные санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

В соответствии с абзацем 3 пункта 4 статьи 113 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение об удовлетворении заявления о намерении или определение об отказе в удовлетворении такого заявления в случае, если заявитель отказался от намерения погасить требования кредиторов.

Согласно пункту 9 статьи 113 Закона о банкротстве в течение срока, установленного определением арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении, заявитель перечисляет на специальный банковский счет должника или в депозит нотариуса денежные средства в размере и в порядке, которые указаны в данном определении.

В течение трех рабочих дней с даты поступления от заявителя на специальный банковский счет должника денежных средств конкурсный управляющий обязан удовлетворить требования кредиторов в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении.

В случае, если в указанный срок требования кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, удовлетворены не в полном объеме в связи с невозможностью установления сведений, необходимых для удовлетворения указанных требований, остаток денежных средств со специального банковского счета должника подлежит перечислению в депозит нотариуса.

Согласно п.37 разъяснений Пленума ВАС РФ №60, применительно к пункту 9 статьи 113 Закона о банкротстве, арбитражный управляющий вправе приступить к

перечислению денежных средств кредиторам только после поступления на специальный банковский счет суммы, достаточной для удовлетворения требований кредиторов в полном объеме.

В соответствии с пунктом 10 статьи 113 Закона о банкротстве по истечении установленного арбитражным судом срока удовлетворения требований кредиторов путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет должника или в депозит нотариуса конкурсный управляющий или заявитель направляет в арбитражный суд заявление о признании требований кредиторов удовлетворенными.

В силу пункта 14 статьи 113 Закона о банкротстве денежные средства, перечисленные на специальный банковский счет должника или в депозит нотариуса, считаются предоставленными должнику на условиях договора беспроцентного займа, срок которого определен моментом востребования, но не ранее окончания срока, на который было введено внешнее управление.

Таким образом, принятию судебного акта по результатам рассмотрения итогов погашения требований кредиторов должника не препятствует продажа имущества должника.

Возможность осуществления своего права удовлетворить все требования кредиторов должника не ставится законодателем в зависимость от наличия у должника имущества, а также от суммы задолженности должника перед кредиторами, оставшейся от частичного удовлетворения требования кредиторов от продажи имущества должника.

Указанное право может быть реализовано заявителем в любое время как до проведения торгов по продаже имущества должника, так и после их проведения.

В качестве единственного ограничения данного права Закон о банкротстве рассматривает окончание в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Соответственно, проведение торгов по продаже имущества должника в силу прямого указания пункта 1 статьи 125 Закона о банкротстве не может нарушить или каким-либо образом ограничить право лица на погашение требований кредиторов и возможность реализации данного права.

Реализация права в порядке статей 113, 125 Закона о банкротстве не приводит в свою очередь к возникновению у заявителя каких-либо прав в отношении имущества должника. Заявитель в случае погашения требований кредиторов должника приобретает лишь обязательственные права по отношению к должнику.

Реализация имущества должника и рассмотрение судом итогов погашения требований кредиторов должника – это две разные самостоятельные процедуры, которые могут осуществляться отдельно и не препятствовать друг другу.

В силу статей 2, 126, 129, 139, 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.

В соответствии с частью 1 статьи 64 и статей 71, 168 АПК РФ 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, на основании представленных доказательств, при оценке которых он руководствуется правилами статей 67 и 68 АПК РФ об относимости и допустимости доказательств.

В силу норм процессуального законодательства судопроизводство осуществляется на основе состязательности (ч.1 ст.9 АПК РФ), каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (ч.1 ст.65 АПК РФ), лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться принадлежащими им процессуальными правами (ч.2 ст.41 АПК РФ) и несут

риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (ч.1 ст.9 АПК РФ).

При таких обстоятельствах, в отсутствие возражений от конкурсных кредиторов, суд приходит к выводу об обоснованности заявленного конкурсного управляющим заявления.

Руководствуясь ч.1, ч.2 ст.184, ч.1 ст.185, ст.187, ч.1 ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.60, ст.139 Федерального закона РФ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 года №127-ФЗ, Арбитражный суд Республики Татарстан

О П Р Е Д Е Л И Л :

В удовлетворении ходатайства Полякова Василия Алексеевича о назначении по делу оценочной экспертизы, отказать.

В удовлетворении ходатайства Полякова Василия Алексеевича об отложении судебного заседания, отказать.

Разрешить разногласия.

Заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Луксор», г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820) – Петрова Алексея Игоревича, удовлетворить.

Утвердить Положение положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника общества с ограниченной ответственностью «Луксор», г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820), в редакции, представленной конкурсным управляющим Петровым Алексеем Игоревичем, с учетом представленного уточнения.

Утвердить начальную продажную цену реализации имущества должника в размере 7 524 703 рубля.

В удовлетворении заявления Полякова Василия Алексеевича о признании недействительным отчета №01-15/2022 об оценке стоимости имущества должника имущества общества с ограниченной ответственностью "Луксор", г.Казань (ИНН 1658126710, ОГРН 1111690035820), отказать.

Определение исполняется немедленно, может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения.

Судья

А.К. Маннанова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 27.12.2021 9:52:39
Кому выдана Маннанова Альбина Константиновна