



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) 294-60-00

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Казань

Дело № А65-15841/2019

Резолютивная часть определения объявлена 08 декабря 2020 года

Полный текст определения изготовлен 15 декабря 2020 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Гарапиной Н.Д.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Симаковой Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Гиззатуллина Айдара Джавдатовича, г. Москва, о разрешении разногласий между ним и конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Ормигон», г. Казань, (ИНН 1657139748, ОГРН 1141690019943) в вопросах о порядке и условиях проведения торгов по реализации предмета залога,

с участием:

и.о. конкурсного управляющего: представитель Шамсиев М.А. по доверенности от 22.01.2020,

Гиззатуллина А.Д.: не явился, извещен,

АО «Датабанк»: не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.06.2019 принято к производству заявление общества с ограниченной ответственностью «Ормигон», г.Казань, (далее – должник) о признании его несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан 25.07.2019 (резолютивная часть объявлена 23.07.2019) в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Султанбиков Салих Махгутович.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.12.2019 (резолютивная часть объявлена 03.12.2019) должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, исполнение обязанностей конкурсного управляющего должника возложено на Султанбикова Салиха Махгутовича.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 30.09.2020 поступило заявление Гиззатуллина Айдара Джавдатовича, г. Москва, о разрешении разногласий между ним и конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Ормигон», г. Казань, в вопросах о порядке и условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

Суд на основании ч. 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрел заявление в отсутствие Гиззатуллина А.Д. (далее - заявитель) и АО «Датабанк», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

В судебном заседании 02.12.2020 объявлялся перерыв до 11 час. 00 мин. 08.12.2020, что отражено в протоколе судебного заседания.

После перерыва судебное заседание было продолжено.

Представитель конкурсного управляющего огласил заявление, поддержал в полном объеме.

Согласно отзыву, АО «Датабанк» (акционерный коммерческий банк «Ижкомбанк» - до внесения изменений в ЕГРЮЛ 28.01.2020) возражало, просило отказать в удовлетворении заявления.

При исследовании материалов дела судом установлено следующее.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.10.2019 включено требование акционерного коммерческого банка «Ижкомбанк», г. Ижевск, в размере 2912246 руб. 63 коп. долга, 1460830 руб. 22 коп. процентов, 2731830 руб. 15 коп. пеней в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Ормигон», г.Казань, в составе третьей очереди как обеспеченное залогом имущества общества с ограниченной ответственностью «Ормигон», г.Казань, по договору ипотеки №16-И-1031346 от 06.04.2016.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.03.2020 (резолютивная часть объявлена 26.02.2020) с учетом постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2020 удовлетворено заявление индивидуального предпринимателя Гиззатуллина Айдар Джавдатовича, г.Москва; произведено процессуальное правопреемство путем замены кредитора акционерного коммерческого банка «Ижкомбанк» (ПАО), г.Ижевск, на индивидуального предпринимателя Гиззатуллина Айдар Джавдатовича, г. Москва, по требованию в размере 2214000 руб. долга по основному долгу, 1061440 руб. 42 коп. процентов, 913823 руб. 05 коп. пеней, 20043 руб. 96 коп. расходов по уплате государственной пошлины, 14800 руб. расходов на проведение судебной экспертизы в третьей очереди реестра требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Ормигон», г.Казань, как обеспеченное залогом имущества ООО «Ормигон» по договору ипотеки №И-0011984 от 15.03.2016г.

В ходе конкурсного производства конкурсным управляющим выявлено имущество должника, являющееся предметом залога, а именно нежилое помещение 18:29:005601:1134. Удмуртская Республика, г. Можга, ул. Фалалеева, д.9, 1 этаж: пом. 12-50, 2 этаж: пом. 51-76. 10.03.2020 на ЕФРСБ опубликовано уведомление о результатах инвентаризации, 30.04.2020 – результаты оценки.

Конкурсный управляющий представил в дело копию отчета об оценке объекта недвижимости должника, согласно которому рыночная стоимость залогового имущества составляет 14218000 руб.

05.06.2020 конкурсный управляющий направил в адрес залоговых кредиторов Гиззатуллина А.Д. и АО «Датабанк» (АКБ «Ижкомбанк») заявления об определении начальной цены залогового имущества, ходатайства об определении порядка продажи залогового имущества от 28.05.2020, что подтверждается письменным ходатайством, почтовыми квитанциями, описями вложения в ценное письмо с почтовыми штампами от 05.06.2020. Указанное ходатайство получено Гиззатуллиным А.Д. 11.06.2020, АО «Датабанк» - 09.06.2020.

Впоследствии конкурсным управляющим получен порядок реализации от АО «Датабанк», который 11.08.2020 опубликован конкурсным управляющим на ЕФРСБ.

Конкурсный управляющий, не согласившись с полученным положением АО «Датабанк», направил заявление о разрешении разногласий, что подтверждается копиями почтовых квитанций, описей вложения в ценное письмо с почтовым штампом от 26.08.2020. Согласно отчетам об отслеживании почтовых отправок, размещенным на сайте Почты России (<https://www.pochta.ru/tracking>), указанное заявление получено Гиззатуллиным А.Д. 09.09.2020, АО «Датабанк» - 02.09.2020.

АО «Датабанк» направило в адрес конкурсного управляющего изменения в порядок реализации от 01.09.2020, которые 02.09.2020 размещены конкурсным управляющим на ЕФРСБ, а также указано, что остальные пункты положения оставлены в прежней редакции. Копии письменных изменений, публикации на ЕФРСБ представлены в дело.

С учетом внесенных изменений от 01.09.2020 залоговым кредитором согласовано следующее положение об определении начальной цены, об условиях и порядке проведения торгов имущества должника, являющегося предметом залога, которое представлено в материалы дела конкурсным управляющим.

1 Общие положения

Положение разработано в соответствии со следующими законодательными актами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - «Закон о банкротстве») с учетом дополнений и изменений;
- Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)";

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 495 от 23.07.2015 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.02.2016г. №41182)

и устанавливает правила организации и проведения открытых торгов в форме аукциона, а также условия участия в аукционе потенциальных покупателей, порядок расчетов и процедуру передачи прав собственности на продаваемое Имущество Должника.

2 Сведения о должнике

Должник - Общество с ограниченной ответственностью «Ормигон» (ИНН 1657139748, ОГРН 1141690019943), адрес место нахождения: 420081, Республика Татарстан, город Казань, улица Патриса Лумумбы, д. 47А, кв. 154.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.12.2019г. (резолютивная часть оглашена 03.12.2019г.) по делу №А65-15841/2019 ООО «Ормигон» г.Казань признано несостоятельным (банкротом), в отношении ООО «Ормигон» г.Казань открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим должника утвержден Султанбиков Салих Махгутович.

3. Сведения о конкурсных кредиторах,

чьи требования обеспечены залогом имущества Должника

Конкурсными кредиторами, чьи требования обеспечены залогом имущества Должника, являются:

- Акционерное общество «Датабанк» (ИНН 1835047032, ОГРН 1021800000090), адрес место нахождения: 426076, Республика Удмуртская, город Ижевск, ул. Ленина, дом 30,

- Гиззатуллин Айдар Джавдатович (ИНН 183000143199), зарегистрированный по адресу: 119618, г.Москва, ул. Главмосстроя, д.6, кв. 140.

По требованиям АО «Датабанк» и Гиззатуллина Айдар Джавдатовича в качестве обеспечения выступает один и тот же предмет залога.

В соответствии со ст.342 ГК РФ, Гиззатуллин А.Д. является предшествующим залогодержателем по отношению к АО «Датабанк», который является последующим залогодержателем.

4 Требования конкурсного кредитора

Требования конкурсных кредиторов признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Ормигон», как обеспеченные залогом имущества Должника, на основании:

1) Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.10.2019г. по делу №А65-15841/2019, которым признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов ООО «Ормигон» г.Казань требования АО «Датабанк» по Кредитному договору № 15-К-1031346 от 24.04.2015 г. в размере задолженности - 7 104 907,00 рублей, как требования, обеспеченные залогом имущества должника по договору ипотеки № 16-И-1031346 от 06.04.2016г.

2) Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.10.2019 года по делу А65-15841/2019, которым признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов ООО «Ормигон» г.Казань требования АО «Датабанк» по Кредитному договору №16-КЛВ-0011984 от 14.01.2016г., в размере задолженности - 4 224 107,43 рубля, как требования, обеспеченные залогом имущества должника по договору ипотеки №16-И-0011984 от 15.03.2016г. (требование удостоверено Закладной от 06.04.2016г.).

29.10.2019г. между АО «Датабанк» и Гиззатуллиным Айдаром Джавдатовичем заключен договор купли-продажи Закладной от 06.04.2016г., по которому АО «Датабанк» передал все удостоверяемые Закладной права по Кредитному договору №16-КЛВ- 0011984 от 14.01.2016г. Гиззатуллину Айдару Джавдатовичу.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.03.2020г. (в редакции Постановления Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда от 09.06.2020г.),

произведена процессуальная замена конкурсного кредитора АО «Датабанк» на Гиззатуллина Айдара Джавдатовича в части требований, включенных в реестр требований кредиторов должника ООО «Ормигон» по кредитному договору №16-КЛВ-0011984 от 14.01.2016г., в сумме 4 224 107,43 рубля, как требований, обеспеченных залогом имущества должника по договору ипотеки №И-0011984 от 15.03.2016г. (требование удостоверено Закладной от 06.04.2016г.).

5 Организатор торгов

В качестве организатора торгов выступает конкурсный управляющий ООО «Ормигон» г.Казань Султанбиков Салих Махгутович (ИНН 1657139748, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих 4837, адрес для направления корреспонденции: 420094, г. Казань, а/я 11), являющийся членом Ассоциация "СГАУ" - Ассоциация "Сибирская гильдия антикризисных управляющих"

6. Форма торгов

Торги проводятся в электронной форме с учетом настоящего Положения, пунктов 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьи 111, статьи 138, 139 Закона о банкротстве, Приказа Минэкономразвития РФ № 495 от 23.07.2015.

Продажа Имущества Должника проводится на электронной площадке ЗАО «РУССИА ОнЛайн» 105094, г.Москва, Семеновская наб., д.2/1, строение 1, помещение 7, офис 1 в сети Интернет по адресу: <http://www.rus-on.ru> :

- первые и повторные торги проводятся путем открытых торгов в форме аукциона на повышение цены с подачей заявок в открытой форме;
- торги путем публичного предложения с поэтапным уменьшением начальной цены лота проводятся в случае не реализации Имущества Должника на повторных торгах и наличии письменного отказа Конкурсных кредиторов от прав оставить заложенное Имущество Должника за собой либо наступления обстоятельств, указанных в абзаце 3 пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве.

7. Порядок и сроки публикации сообщения о проведении торгов

Не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже Имущества Должника в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона о банкротстве, а также разместить на сайте ЕФРСБ (<http://www.fedresurs.ru/>), в сети «Интернет». Сообщение о продаже Имущества Должника должно содержать сведения, предусмотренные Законом о банкротстве.

Сохранность предмета залога осуществляется конкурсным управляющим. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога.

8. Предмет торгов

Предметом торгов по настоящему положению является Имущество Должника, обеспечивающее требование Акционерного общества «Датабанк», Гиззатуллина Айдара Джавдатовича:

Лот №1: Недвижимое имущество, нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 6 795,9 кв.м., этаж: 1,2, кадастровый номер: 18:29:005601:1134, адрес объекта: УР, г. Можга, ул. Фалалеева, дом 9, 1 этаж: пом. 12-50, 2 этаж: пом. 51-76.

9. Начальная цена продажи Имущества

Начальная цена продажи Имущества определяется равной стоимости, указанной в отчете об оценке №306-20 от 30 апреля 2020 года об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, выполненному ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс».

Начальная цена продажи Имущества по Лоту №1: Недвижимое имущество, нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадью 6 795,9 кв.м., этаж: 1,2, кадастровый номер: 18:29:005601:1134, адрес объекта: Удмуртская Республика, г. Можга, ул. Фалалеева, дом 9, 1 этаж: пом.12-50, 2 этаж: пом. 51-76 составляет 14 218 000 руб. без учета НДС.

10. Размер задатка

Размер задатка для участия в первых (первичных) торгах составляет 10% (Десять процентов) от начальной цены продажи соответствующего лота на первых (первичных) торгах.

Размер задатка для участия в повторных., торгах составляет 10% (Десять процентов) от

начальной цены продажи соответствующего лота на повторных торгах

11. Сроки и порядок внесения задатка

Сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на который вносится задаток, указывается организатором торгов в сообщении о продаже Имущества Должника.

12 Шаг аукциона

Величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") на первых (первичных) и на повторных торгах составляет 5% (Пять процентов) от начальной цены продажи лота соответственно на первых (первичных) и на повторных торгах.

13 Условия оформления заявки

Для участия в торгах заявитель регистрируется в качестве участника торгов (покупателя) на электронной площадке (на сайте в сети «Интернет» по адресу - <http://www.rus-on.ru> . Заявки на участие в торгах и предложения о цене Имущества Должника направляются оператору электронной площадки в соответствии с регламентом электронной площадки и сообщением о продаже Имущества Должника на сайте в сети «Интернет» по адресу - <http://www.rus-on.ru>.

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

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

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес для заявителя юридического лица;

фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства для заявителя физического лица;

номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна также содержать:

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

б) действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копию документа, удостоверяющего 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 торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

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

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

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

К заявке на участие в торгах также должна прилагаться удостоверенная электронной подписью заявителя опись представленных заявителем документов.

14. Срок подачи документов на участие в торгах

Срок представления заявок на участие в первых (первичных) и повторных торгах должен составлять не менее чем 25 (Двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации (газета «Коммерсантъ»),

15. Оформление участия в торгах

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене Имущества Должника до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

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

заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;

представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

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

Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания указанного протокола.

Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

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

К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют установленным требованиям. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

16. Порядок проведения торгов и подведение их результатов

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

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

Аукцион с подачей предложений о цене Имущества Должника в открытой форме проводится в следующем порядке:

аукцион должен быть проведен не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты определения участников аукциона;

«шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в соответствии с пунктом 12 настоящего Положения и не изменяется в течение всего аукциона;

аукцион считается оконченным, если в течение 60 (шестидесяти) минут с момента размещения на сайте в сети «Интернет» по адресу - <http://www.rus-on.ru> последнего предложения о цене Имущества Должника не поступило ни одного предложения, предусматривающего более высокую цену Имущества Должника;

победителем торгов признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за Имущество Должника;

цена Имущества Должника, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона;

информация об окончании аукциона размещается на сайте немедленно.

Решение организатора торгов об определении победителей торгов принимается в день

подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах торгов.

Протокол о результатах торгов, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи Имуущества Должника.

В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов публикует сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном Законом о банкротстве. 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 арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имуущества Должника.

В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, или если в течение 2 (двух) часов после объявления начальной цены продажи не поступило ни одного предложения о цене, аукцион признается несостоявшимся.

В случае признания аукциона несостоявшимся, организатор торгов в тот же день составляет соответствующий протокол.

При выявлении победителя, в протоколе о результатах торгов указываются: наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

результаты рассмотрения предложений о цене Имуущества Должника, представленных участниками торгов (победителем торгов признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за Имуущество Должника);

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов.

В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола.

В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания этого протокола конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имуущества Должника с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имуущества Должника. Оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня его подписания.

Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения предложения от конкурсного управляющего о подписании договора купли-продажи, внесенный задаток победителю торгов не возвращается. В таком случае, конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи Имуущества Должника участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имуущества Должника по сравнению с ценой Имуущества Должника, предложенной другими участниками торгов, за исключением побелителя торгов.

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

В случае поступления единственной заявки, соответствующей правилам проведения торгов, торги признаются несостоявшимися. При этом организатор торгов делает предложение о заключении договора купли-продажи единственному участнику в порядке, установленном, п. 17-18 ст. 110, ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В случае признания торгов несостоявшимися и в случае не заключения договора купли-продажи Имуущества Должника по результатам торгов, конкурсный управляющий в течение 2 (Двух) календарных дней после завершения срока, установленного Законом о

банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Имущества Должника по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества Должника. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве.

Начальная цена продажи Имущества Должника на повторных торгах устанавливается на 10% (Десять) процентов ниже начальной цены продажи Имущества Должника, установленной на первоначальных торгах.

В случае признания несостоявшимися повторных торгов Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (Десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п.п.1, 2 ст. 138 Закона о банкротстве, специальный банковский счет должника в порядке, установленном п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве в течение 10 (Десяти) дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

17 Условия возврата задатка

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

Организатор торгов обеспечивает возврат задатка при получении от соответствующего заявителя, за исключением победителя торгов, реквизитов для перечисления (возврата) задатка.

18 Публичное предложение

В случае неполучения конкурсным управляющим заявления конкурсного кредитора об оставлении имущества за собой в течение 30 (Тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, а также при неоплате конкурсным кредитором суммы в соответствии с абзацем вторым пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, имущество может быть продано посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Выручка от продажи имущества направляется на погашение требований конкурсных кредиторов в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 138 Закона о банкротстве.

Первый период публичного предложения составляет 5 (Пять) рабочих дней с даты начала приема заявок, установленной в «сообщении о продаже имущества путем публичного предложения».

Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах.

Размер задатка для участия в торгах в форме публичного предложения составляет 10% (Десять процентов) от цены предложения лота на соответствующем этапе снижения цены.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена на публичных торгах - каждые 5 (Пять) рабочих дней.

Величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника при продаже посредством публичного предложения составляет 5% (Пять процентов) от начальной цены публичного предложения по соответствующему лоту.

Максимально возможное снижение цены продажи имущества (цена отсечения) допускается до суммы, равной 1% (Один процент) от начальной продажной цены.

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

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки,

содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

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

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (Пяти) дней с момента получения предложения от конкурсного управляющего, внесенный задаток ему не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

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

Если по результатам проведения публичного предложения торги признаны несостоявшимися или участник уклонился от подписания договора купли-продажи, дальнейшая реализация проводится посредством проведения нового публичного предложения на тех же условиях с этапа, на котором они были завершены.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

В случае, если имущество не будет реализовано и конкурсный залоговый кредитор отказывается от оставления его за собой, нереализованное имущество подлежит распределению в порядке, установленном ст. 148 Закона о банкротстве.

19 Условия оплаты Имущества.

Платежи осуществляются в денежной форме.

Победитель торгов на основании договора купли-продажи осуществляет платеж в денежной форме в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания договора путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника, открытый конкурсным управляющим в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве.

Денежные средства, вырученные от реализации залогового Имущества Должника, распределяются в порядке и очередности, установленном с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве.

20 Обязательные условия договора купли-продажи

Обязательными условиями договора купли-продажи, заключаемого по итогам торгов должны быть следующие условия:

1. Получение денежных средств за проданное имущество в полном объеме на специальный счет должника не позднее чем через 30 (Тридцать) дней с момента заключения договора купли-продажи;

2. Расчеты за проданное имущество должны производиться денежными средствами путем перечисления на специальный расчетный счет должника;

3 Передача имущества осуществляется после полной оплаты цены имущества по акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон;

4 Риск случайной гибели либо утраты имущества переходит на покупателя с момента подписания акта приема-передачи имущества;

5 Право собственности на имущество переходит к покупателю с момента полной оплаты стоимости имущества, а в случае необходимости и государственной регистрации права собственности;

6 В случае не оплаты покупателем цены имущества в полном объеме согласно вышеуказанному сроку, продавец имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке путем направления Уведомления в адрес покупателя, а так же требовать неустойку в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

21 Отмена торгов

Объявленные торги в соответствии с настоящим Положением могут быть отменены решением Конкурсного управляющего.

22 Сообщение о проведении торгов

В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов публикует сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном Законом о банкротстве, а также размещает на сайте ЕФРСБ- (<http://www.fedresurs.ru/>), в сети «Интернет».

Согласно п. 3 ст. 139, п. 6 ст. 18.1 Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г. (далее – Закон о банкротстве) после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже.

Продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.

На основании п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

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

В силу п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами; по результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражным судом выносятся определения.

Как указано конкурсным управляющим, объявление о проведении первых торгов, назначенных на 12.10.2020, опубликовано на ЕФРСБ 02.09.2020, в газете «Коммерсантъ» - 05.09.2020, повторные торги назначены на 23.11.2020.

Однако, первые и повторные торги по продаже залогового имущества признаны

несостоявшимися ввиду отсутствия заявок, что подтверждается протоколами о результатах торгов №6727-ОАОФ и №6879-ОАОФ.

Залоговый кредитор Гиззатуллин А.Д. обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий 30.09.2020. Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.10.2020 возвращено его заявление в части принятия обеспечительных мер в виде запрета конкурсному управляющему обществу с ограниченной ответственностью «Ормигон», г. Казань, Султанбикову Салиху Махгутовичу проводить торги по продаже имущества ООО «Ормигон» до рассмотрения настоящего заявления в связи с неустранением обстоятельств, послуживших основанием для оставления заявления без движения, а именно неуплатой государственной пошлины.

Поскольку двое торгов по реализации предмета залога на повышение проведены, основания для разрешения разногласий между Гиззатуллиным А.Д. и конкурсным управляющим должника в данной части отсутствуют. В остальной части суд считает необходимым разрешить возникшие разногласия.

Согласно заявлению, Гиззатуллин А.Д. не согласен с порядком организации и проведения торгов и определением начальной цены. Так, им указано, что имущество выставлялось на торги в ходе исполнительного производства по цене 7938400 руб., передано на повторные торги по цене 6747640 руб. Выставление на торги имущества по завышенной цене повлечет затягивание процедуры реализации, дополнительным финансовым затратам. Установление максимально возможного снижения цены продажи (цены отсечения) не выше 1%, а именно 127962 руб. приведет к убыткам для залоговых кредиторов.

Гиззатуллин А.Д. считает необходимым разделить нежилое помещение, исходя из его технического состояния, большой площади (6795 кв.м), ввиду несостоявшихся торгов по продаже данного имущества, проведенных Росимуществом (по причине отсутствия заявок), на пять частей (помещений) с целью постановки каждой части на кадастровый и регистрационный учет. Как указано заявителем, ранее должником проведены кадастровые работы по разделу здания, кадастровым инженером подготовлены технические планы образовавшихся зданий. Так, были сформированы нежилые помещения офисного характера, состоящие из двух этажей, отдельного входа, общей площадью 889,0 кв.м, (помещения 1-46 поэтажного плана); помещение открытого склада, состоящее из одного этажа, отдельного входа, общей площадью 1922,2 кв.м, (помещения 1, 2 поэтажного плана); помещение гаражного бокса со стороны ул. Фалалеева, состоящее из одного этажа, отдельного входа, общей площадью 233,7 кв.м, (помещения 1-5 поэтажного плана); помещение гаражного бокса с восточной стороны, состоящее из одного этажа, отдельного входа, общей площадью 489,1 кв.м, (помещения 1-3 поэтажного плана); помещение гаражного бокса с восточной стороны, состоящее из одного этажа, отдельного входа, общей площадью 431,1 кв.м, (помещения 1 поэтажного плана). В дело представлены копии выписок из технического плана каждого здания. Заявитель считает необходимым установить цену отсечения равной 20% от начальной цены продажи для каждого объекта.

Пунктом 4 ст. 138 Закона о банкротстве залоговому кредитору предоставлено преимущественное право определения порядка реализации имущества, являющегося предметом залога, в том числе его начальной цены.

По правилам абзаца 2 пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Исходя из разъяснений, изложенных в п. 11, п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58, полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в

частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

В данном случае достоверность величины стоимости имущества должника, определенной независимым оценщиком, в установленном законом порядке не оспорена и не опровергнута, вопреки требованиям ст. 65 АПК РФ не представлено доказательств наличия у имущества каких – либо характеристик, которые не учтены оценщиком.

При этом, в соответствии с положением об определении начальной цены, об условиях и порядке проведения торгов имущества должника ООО «Ормигон», г. Казань, являющегося предметом залога, с изменениями от 01.09.2020, начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах (п. 18 Публичное предложение). Данное правило соответствует п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве.

В данном случае начальная цена продажи залогового имущества на повторных торгах составляла 12796200 руб. Установление данной начальной цены на торгах в форме публичного предложения также не опровергнуто.

Гиззатуллиным А.Д. в порядке ст. 65, ст. 9 АПК РФ ходатайство о назначении судебной экспертизы на предмет определения рыночной стоимости помещения, являющегося предметом залога, не заявлялось.

Признание торгов по продаже имущества должника в ходе исполнительного производства несостоявшимися не опровергает определенную оценщиком рыночную стоимость имущества. Основная цель реализации имущества должника в рамках исполнительного производства заключается в правильном и своевременном исполнении исполнительных документов для удовлетворения требований взыскателей, действия судебного пристава-исполнителя направлены на удовлетворение интересов взыскателя, а не на получение максимальной прибыли от реализации имущества должника. Целью конкурсного производства является максимальное пополнение конкурсной массы с целью пропорционального удовлетворения требований всех кредиторов должника.

Завышенная минимальная цена продажи для последнего периода торгов приведет к необходимости очередного регулирования порядка продажи, что повлечет увеличение срока конкурсного производства. Кроме того, возникнут дополнительные расходы, связанные с утверждением дальнейшего порядка реализации имущества и проведением новых торгов (оплата публикаций о предстоящих торгах, об итогах торгов в газете «Коммерсантъ» и на ЕФРСБ, почтовые расходы, вознаграждение конкурсного управляющего). Суд считает необходимым установить минимальную цену продажи имущества (цена отсечения) в размере 1% от цены продажи на повторных торгах, согласно положению, представленному конкурсным управляющим в материалы дела и согласованному АО «Датбанк».

Возражая против удовлетворения заявления Гиззатуллина А.Д. в части разделения нежилого помещения, являющегося предметом залога, на пять объектов, конкурсный управляющий указал, что это потребует внесения изменений в ЕГРН, поскольку в настоящий момент зарегистрирован один объект недвижимости, проведения оценки отдельно каждого нового объекта, проведения торгов на повышение. Данные мероприятия приведут к дополнительным затратам. АО «Датбанк» также сослалось на несение расходов на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, размер которой для организаций составляет 22000 руб. в соответствии с Налоговым кодексом РФ (на 5 объектов потребуется 110000 руб.)

Конкурсный управляющий также ссылаясь на то, что разделенные объекты будут иметь смежные стены и крыши, у объекта отсутствует 6 разных подводов городских и прочих коммуникаций (водопровод, канализация, электричество, газ, линии связи), как следствие, объекты, находящиеся в отдалении, попадут в зависимость от владельцам объектов, которые находятся непосредственно в местах их подводки. Все эти факторы усложняют вопросы согласования границ и сервитутов. Объект находится в заброшенном состоянии.

При этом, Гиззатуллиным А.Д. в порядке ст. 65, ст. 9 АПК РФ не обосновано и

документально не подтверждено, что разделение нежилого помещения с учетом его характеристик и состояния, позволит быстрее и по более выгодной цене реализовать данное имущество, является целесообразным, приведет к положительному экономическому эффекту с учетом необходимых расходов, в том числе на процедуру банкротства. Доводы Гиззатуллина А.Д. являются предположительными и доказательствами, расчетами не подтверждаются.

Таким образом, суд считает необходимым утвердить порядок дальнейшей реализации залогового имущества должника в форме публичного предложения в соответствии с представленным в дело конкурсным управляющим положением об определении начальной цены, об условиях и порядке проведения торгов имущества должника ООО «Ормигон», г. Казань, являющегося предметом залога, с изменениями от 01.09.2020.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации заявления, жалобы, заявляемые в рамках дела о банкротстве, обложению государственной пошлиной не подлежат.

Руководствуясь статьями 184, 185, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 131, 138 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

разрешить возникшие разногласия.

Отказать в удовлетворения Гиззатуллина Айдара Джавдатовича о разрешении разногласий между ним и конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Ормигон», г. Казань, о порядке и об условиях проведения двух торгов по реализации предмета залога на повышение.

Утвердить порядок дальнейшей реализации залогового имущества общества с ограниченной ответственностью «Ормигон», г. Казань, в форме публичного предложения в соответствии с представленным конкурсным управляющим положением об определении начальной цены, об условиях и порядке проведения торгов имущества должника ООО «Ормигон», г. Казань, являющегося предметом залога, с изменениями от 01.09.2020.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.Д. Гарапшина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 26.03.2020 6:50:17
Кому выдана Гарапшина Наиля Дамировна