



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ставрополь
22 июня 2020 года

Дело № А63-5929/2018

Резолютивная часть определения оглашена 15 июня 2020 года

Определение изготовлено в полном объеме 22 июня 2020 года

Арбитражный суд Ставропольского края в составе судьи Приходько А.И., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кольцовой О.А., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела № А63-5929/2018 о несостоятельности (банкротстве) Оружева Анатолия Рамазановича г. Михайловск Ставропольского края (ИНН 772394481344, СНИЛС 123-630-836-32), заявление финансового управляющего Кислицыной И.А. о разрешении разногласий между финансовым управляющим и залоговым кредитором по вопросу о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации залогового имущества должника, в отсутствие в судебном заседании лиц, участвующих в деле о банкротстве и арбитражном процессе по делу о банкротстве,

УСТАНОВИЛ:

решением от 26.12.2018 Оружев Анатолий Рамазанович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим должником утверждена Кислицына Инна Алексеевна.

30.04.2020 финансовый управляющий должником обратился в суд с заявлением разрешении разногласий между финансовым управляющим и залоговым кредитором по вопросу о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации залогового имущества должника. Финансовый управляющий должником просит суд утвердить Положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже недвижимого имущества должника Оружева А.Р., находящегося в залоге у КБ «Интеркоммерц» (ООО) в редакции залогового кредитора, за исключением пункта 3.1 Положения, где

следует заменить организатора торгов на финансового управляющего должником Кислицыну И.А.

Определением от 06.05.2020 заявление принято к производству, судебное заседание назначено на 15.06.2020, предложено КБ «Интеркоммерц» (ООО) обосновать целесообразность привлечения организатора торгов с оплатой вознаграждения при наличии возможности возложения функций организатора торгов на финансового управляющего должником.

От КБ «Интеркоммерц» (ООО) в лице конкурсного управляющего-Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» поступил отзыв (возражения), содержащий требование об отказе финансовому управляющему в удовлетворении заявления, необходимости утверждения Положения о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества должника Оружева А.Р., являющегося предметом залога ООО КБ «Интеркоммерц» в редакции ГК «АСВ» (ООО КБ «Интеркоммерц»). Позиция кредитора должника обоснована необходимостью привлечения в качестве специализированной организации по проведению торгов АО «Российский аукционный дом» тем, что такое лицо является профессионалом с соответствующим опытом в проведении и организации торгов нежели финансовый управляющий Кислицына И.А., которой, по сведениям кредитора, с 19.10.2018 проведены торги только в рамках одного дела о банкротстве. При этом указано на приоритетность прав залогового кредитора в части определения реализации залогового имущества, указано на то, что сумма вознаграждения организатора торгов не превысит установленные Законом о банкротстве 10%, оставшихся на погашение судебных расходов. Залоговый кредитор полагает, что предложенные условия не влекут и не могут повлечь затягивание процедуры реализации имущества должника, не доказано, что такие условия не обеспечат эффективную реализацию заложенного имущества, причинят убытки кредиторам должника и самому должнику.

От кредитора Блинова А.Н. поступил отзыв, содержащий требование об удовлетворении заявления финансового управляющего в полном объеме. Также заявлено о проведении судебного заседания в его отсутствие. Позиция указанного кредитора мотивирована наличием возможности у финансового управляющего Кислицыной И.А. для проведения торгов по продаже залогового имущества должника, в условиях необходимости, целесообразности и разумности минимизации расходов на проведение процедуры, в том числе торгов.

Аналогичного характера отзыв поступил от должника. Оружев А.Р. просит удовлетворить заявление финансового управляющего и провести судебное заседание без его участия.

Изучив материалы дела, суд удовлетворяет заявление финансового управляющего по следующим основаниям.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассматриваются по правилам, предусмотренным названным кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства), в данном случае Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу положений пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 11 названного Закона, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными указанным пунктом.

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

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Не согласившись с предложенным залоговым кредитором привлечением специализированной организации по проведению торгов, реализуя предусмотренное пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве, право на разрешение разногласий в отношении данного существенного условия порядка продажи имущества, финансовый управляющий заявил в порядке статьи 60 Закона о банкротстве ходатайство о разрешении соответствующих разногласий по Положению о продаже залогового имущества должника.

Пунктом 4 статьи 134 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что требования кредиторов по

обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога, в порядке, установленном статьей 138 указанного Федерального закона. Аналогичные положения закреплены в статье 18.1 Закона о банкротстве, устанавливающей особенности правового положения кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника.

В соответствии с абзацами 1-3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном подпунктами 4, 5, 8-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона, и с учетом положений указанной статьи.

При рассмотрении спора суд установил, что между конкурсным управляющим и залоговым кредитором имеются разногласия относительно порядка продажи имущества должника, являющегося предметом залога у банка.

По результатам рассмотрения заявления залогового кредитора о разрешении разногласий с конкурсным управляющим, суд пришел к следующему выводу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда в рамках дела о банкротстве должника не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено указанным Законом.

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, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут

быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Согласно абзацу 4 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Согласно пункту 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. 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.

Разногласия между залоговым кредитором и финансовым управляющим возникли в отношении привлечения в качестве организатора торгов третьего лица-АО «Российский аукционный дом», оплата услуг которого по запросу финансового управляющего в случае реализации имущества на первых торгах составит 14 468 850 руб., в случае реализации на повторных торгах-13 021 965 руб. При этом в отзыве залогового кредитора указано на несение таким кредитором бремени по обеспечению организации торгов, однако прямого волеизъявления КБ «Интеркоммерц» (ООО), находящегося в процедуре банкротства, на финансирование оплаты торгов по продаже залогового имущества гр. Оружева А.Р., из отзыва не усматривается. Кроме того, поскольку залоговый кредитор находится в процедуре банкротства, возложение на

него обязанности по погашению расходов по оплате торгов гр. Оружева А.Р. не соответствует интересам кредиторов КБ «Интеркоммерц» (ООО).

Из содержания отзыва КБ «Интеркоммерц» (ООО) усматривается, что изначально в отношении вопроса финансирования торгов банк указывает на положения абзаца 2 пункта 7 статьи 20.7 Закона о банкротстве в части оплаты торгов за счет средств залогового кредитора, а в последующем указывает на возмещение таких расходов по правилам пункта 5 статьи 213.27 и статьи 138 Закона о банкротстве, но такой подход не соответствует цели процедуры реализации имущества гр. Оружева А.Р.

Поскольку Законом о банкротстве предусмотрено, что в качестве организатора торгов может выступать как арбитражный управляющий, так и привлеченная им специализированная организация, то при наличии разногласий по указанному вопросу, суд считает, что необходимо исходить из целей достижения наиболее эффективного результата реализации имущества должника, минимизации расходов на проведение процедуры банкротства, в том числе торгов.

В связи с чем, возражения финансового управляющего в части привлечения организатором торгов сторонней организации судом признаются обоснованными, поскольку возможность организации торгов арбитражным управляющим, аккредитованным в указанной деятельности, предусмотрена Законом о банкротстве, к тому же снизит расходы на проведение торгов, привлечение специализированной организации напротив повлечет дополнительные расходы в части необходимости оплаты услуг такой организации за счет средств, вырученных от продажи предмета залога (пункт 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве).

Принимая во внимание особенности продажи залогового имущества должника, цель процедуры реализации имущества гражданина, суд утверждает пункт 3.1 Положения о порядке, условиях реализации имущества Оружеваа А.Р., находящегося в залоге у КБ «Интеркоммерц» (ООО), в редакции финансового управляющего должником.

Положение в остальной части соответствует нормам Закона о банкротстве, соответствует целям процедуры реализации имущества гражданина, в связи с чем, суд признает представленное залоговым кредитором Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества гр. Оружева А.Р., находящегося в залоге у КБ «Интеркоммерц» (ООО), за исключением пункта 3.1 Положения, соответствующим требованиям Закона о банкротстве и не нарушающим прав и законных интересов кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований.

В связи с чем, суд утверждает Положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже недвижимого имущества должника Оружева А.Р., находящегося в залоге у КБ «Интеркоммерц» (ООО), в редакции залогового кредитора, за исключением пункта 3.1 Положения, который суд утверждает в редакции финансового управляющего должником, а именно:

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение (далее - Положение) устанавливает правила проведения торгов при продаже залогового имущества Оружева А.Р. (далее - Должник), в ходе процедуры реализации имущества Должника, правила взаимодействия финансового управляющего, электронной торговой площадки, лиц, представляющих заявки на участие в открытых торгах, участников торгов в процессе их организации и проведения.

1.2. Торги по продаже залогового Имущества Должника проводятся в следующем порядке:

- первые торги,
- повторные торги,
- публичное предложение.

Реализация Имущества Должника, осуществляется путем торгов (аукциона) и являются открытыми по способу представления предложений о цене.

1.3. Торги по продаже Имущества Должника проводятся в электронной форме.

1.4. Сроки продажи имущества Должника определяются финансовым управляющим самостоятельно в соответствии с Законом о банкротстве в рамках сроков реализации имущества гражданина, открытого в отношении Должника.

1.5. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с настоящим Положением, разработанным на основании ст.ст. ПО. 111, 138. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 (Закон о банкротстве). Приказа Минэкономразвития России № 495 «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» (далее - Приказ

Минэкономразвития № 495), Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», Постановлением Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», ст. ст. 447, 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Сведения об имуществе

Согласно ст. 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

2.1. В соответствии с настоящим Положением подлежит продаже имущество:

Лот №1:

Находящееся в залоге у ООО КБ «Интеркоммерц»:

1) жилой дом, общей площадью 770,2 кв. м., инв. № 174:055-18528, лит А, А1, а, а1, а2, а3 адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, НП «Новый дом», д. 7, кадастровый номер 50:20:0000000:26087,

2) земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1862 кв. м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, уч. 6, кадастровый номер 50:20:001 02 15:0170,

3) земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1833 кв. м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, уч. 10, кадастровый номер 50:20:001 02 15:0186,

4) земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 2226 кв. м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, уч. 7, кадастровый номер 50:20:001 02 15:0079.

Не находящееся в залоге ООО КБ «Интеркоммерц» (свободное от обременении):

1) нежилое здание (Литер Г) общей площадью 226,7 кв. м., адрес объекта Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, уч. 6,10, кадастровый номер 50:20:0010213:1417. Начальная цена продажи на торгах (равна рыночной стоимости) - 289 377 000 руб. (в том числе цена продажи: залогового имущества - 283 649 000 руб.; имущества свободного от обременении - 5 728 000 руб.).

3. Организатор торгов, электронная торговая площадка

3.1. Организатор торгов: Финансовый управляющий гр. Оружева А.Р. Кислицына Инна Алексеевна ИНН 772394481344, СНИЛС 176-095-151 85, почтовый адрес: 129110, г. Москва, пр-т Мира, д. 68, стр. 1, оф. 606».

3.2. Оператором электронной площадки определяется организатором торгов.

3.3. Организатор торгов обеспечивает проведение торгов в соответствии с положениями нормативно-правовых актов, указанных в п. 1.5. настоящего Положения и регламентом Электронной торговой площадки (далее - ЭТП).

3.4. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- опубликовывает и размещает в порядке, предусмотренном ст. ст. 28, ПО, 213.7 Закона о банкротстве сообщение о продаже имущества должника, сообщение о результатах проведения торгов, сообщение о заключении договора купли-продажи имущества;

- определяет условия и порядок внесения задатка для участия в торгах;

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества должника, заключает с заявителями договоры о задатке;

- определяет участников торгов;

- осуществляет проведение торгов;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;

- обеспечивает заявителям возможность ознакомления с документами о продаже

Имущества должника в порядке и сроки, указанные в сообщении о проведении торгов;

- производит расчеты с участниками торгов, связанные с получением и возвратом задатков;

- направляет финансовому управляющему протокол о результатах торгов; - осуществляет иные действия в соответствии с законодательством и настоящим Положением.

3.5. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложениях

о цене имущества до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

3.6. 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 без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве.

3.7. 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 результатов проведения торгов;

-бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения торгов.

4.Сообщение о проведении торгов

4.1.Организатор торгов определяет дату проведения торгов и публикует информационное сообщение о проведении торгов на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

4.2.Информационное сообщение о проведении торгов должно быть размещено в Интернет-ресурсах, указанных в п. 4.1. настоящего Положения, не позднее чем за 30 (тридцать дней) до даты проведения торгов.

4.3.Содержание информационного сообщения о проведении торгов должно соответствовать требованиям ст.ст. 28, 110, 138, 139 Закона о банкротстве.

4.4.Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на Электронной торговой площадке, Едином федеральном реестре сведений о банкротстве без опубликования в газетах «Коммерсантъ».

4.5.Организатор торгов вправе отменить назначенные торги в любое время до подведения итогов торгов в случае обнаружения существенных нарушений,

допущенных в публикациях о проведении торгов, о чем он незамедлительно в электронной форме уведомляет оператора электронной площадки.

5. Заявки на участие в торгах. Задаток. Определение участников торгов

5.1. К участию в торгах допускаются заявители, представившие в установленный в информационном сообщении о проведении торгов срок заявки на участие в торгах в произвольной форме на русском языке и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям установленным Законом о банкротстве. Приказом Минэкономразвития № 54, настоящим Положением, а также заключившие договор задатке и оплатившие задаток в установленном в сообщении о торгах порядке.

5.2. Задаток считается поступившим в момент (даты, время) зачисления денежных средств на счет организатора торгов. Задаток в полном объеме должен быть зачислен на расчетный счет, указанный в сообщении о проведении торгов, на дату составления протокола об определении участников торгов.

5.3. Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 20% от начальной цены продажи Имущества (лота).

5.4. Перечисление задатка заявителем без представления подписанного договора о задатке считается акцептом размещенного на ЭТП договора о задатке.

5.5. Риск несвоевременного зачисления суммы задатка несет заявитель.

5.6. Заявка оформляется в форме электронного документа, посредством заполнения формы на ЭТП, доступ к которой осуществляется из личного кабинета заявителя. Заявка должна выражать намерение заявителя приобрести соответствующий имущественный лот на торгах, проводимых в соответствии с настоящим Положением.

5.7. Заявки подаются в течение срока, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, при этом срок приема заявок не может быть менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней.

5.8. Заявка, включая введенные в ее форму данные, загруженные и прикрепленные к заявке документы, подписывается электронной цифровой подписью заявителя.

5.9. Заявка на участие в торгах должна содержать следующие сведения:

- фирменное наименование, организационно-правовую форму, адрес места нахождения и почтовый адрес заявителя (юридического лица); фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства и почтовом адресе заявителя (физического лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;

- наименование, организационно-правовую форму, адрес места нахождения и почтовый адрес представителя заявителя (если представителем является

юридическое лицо); фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства и почтовом адресе представителя заявителя (если представителем является физическое лицо); номер контактного телефона, адрес электронной почты представителя заявителя;

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

-сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя должника, кредиторов, финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

5.10.К заявке на участие в торгах должны быть приложены следующие подписанные электронной цифровой подписью заявителя документы:

-действительная на день представления заявки на участие в торгах выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) или из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя) (не менее 30 дней с даты выдачи выписки налоговым органом);

-копию документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

-надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык всех представляемых документов в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

-документы о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

-копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица, и, если для участника открытых торгов приобретение Имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой. Величина сделки для заявителя не является крупной, вместо копии решения об одобрении крупной сделки предоставляется справка за подписью единоличного исполнительного органа заявителя о том, что сделка не является для него крупной. К справке должна быть приложена надлежащим образом заверенная

копия бухгалтерского баланса заявителя на последнюю отчетную дату и документ, подтверждающий направление (сдачу) этого бухгалтерского баланса в налоговый орган;

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

- документы, подтверждающие внесение заявителем установленной суммы задатка для участия в торгах в соответствии с настоящим Положением и опубликованным сообщением о торгах:

- договор о задатке;

- доверенность на лицо, действующее от имени заявителя, если заявка подается представителем заявителя, оформленная в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации.

5.11. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах. Изменение заявки допускается только путём подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные в сообщении о торгах, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. В случае если в новой заявке не содержится сведений об отзыве первоначальной заявки, ни одна из заявок не рассматривается.

5.12. Для принятия решения о допуске заявителей к участию в торгах организатор торгов проверяет полноту представленных заявителем сведений и документов, соответствие их оформления и содержания действующему законодательству РФ, а также оценивает достоверность сведений и документов, представленных заявителем, путем сопоставления их между собой и с общедоступными сведениями.

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

5.14. 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 Приказом Минэкономразвития № 54 и настоящим Положением;

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

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

Настоящий перечень оснований для отказа заявителю в допуске к торгам является исчерпывающим.

5.15. В протоколе об определении участников торгов указывается перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

5.16. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

5.17. О результатах рассмотрения заявок организатор торгов уведомляет всех заявителей, допущенных и не допущенных к участию в торгах.

6. Первые торги по продаже имущества

6.1. Первые торги по продаже Имущества проводятся в соответствии с положениями ст.110,111, 138, 139 Закона о банкротстве, Приказом Минэкономразвития № 495.

6.2. Оператор электронной площадки в установленные в информационном сообщении о проведении торгов день и время проводит на электронной торговой площадке торги в форме открытого по составу участников аукциона с открытой формой подачи предложений о цене.

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

6.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи лота на «шаг» аукциона.

6.5. Величина повышения начальной цены продажи лота («шаг аукциона») составляет 5% (пять процентов) от начальной цены продажи Имущества, входящего в состав лота.

6.6. Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене Имущества, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания представления предложений является момент завершения торгов.

6.7. В случае поступления предложения о цене Имущества в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене Имущества продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества не поступило следующее предложение о цене Имущества открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

6.8. Предложение о цене Имущества в момент его поступления подлежит отклонению оператором электронной площадки (о чем направляется уведомление об отказе в приеме предложения), в случае если:

- предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений;

- представленное предложение о цене Имущества содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную «шагу аукциона» или меньше ранее представленного предложения о цене Имущества.

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

6.10. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.

6.11. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором 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 имущества, представленных участниками торгов;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену имущества по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене имущества), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона

(в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия);

- 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.

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

6.13. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения открытых торгов, организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему копии этого протокола.

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

6.15. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

6.16. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

6.18. 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 на сайте ЕФРСБ.

6.19. 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, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

6.20. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первые торги.

7. Повторные торги по продаже имущества

7.1. Повторные торги по продаже имущества проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве. Приказом Минэкономразвития № 495 и разделами 1-6 настоящего Положения, если иное не установлено настоящим разделом.

7.2. Начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества, установленной на первоначальных торгах, что составляет 260 439 300 руб.

8. Публичное предложение по продаже имущества

8.1. Публичное предложение по продаже Имущества проводится в порядке, установленном п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве, Приказом Минэкономразвития № 495, а также разделами 1-6 настоящего Положения с учетом требований, установленных настоящим разделом.

8.2. При проведении торгов в форме публичного предложения начальная цена продажи имущества последовательно снижается до достижения минимальной цены продажи («цены отсечения»).

8.3. Информационное сообщение о проведении торгов в форме публичного предложения размещается организатором торгов в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Положения. В сообщении о проведении торгов посредством публичного предложения наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 Закона о

банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника («шаг понижения») и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена («период проведения торгов»).

8.4. Начальная цена продажи имущества на публичном предложении (начальная цена продажи) устанавливается в размере начальной цены продажи, указанной в информационном сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах — 260 439 300 руб., сроком на 37 календарных дней с даты начала приема заявок.

8.5. Величина снижения начальной цены продажи («шаг понижения») устанавливается в размере 5% от начальной цены продажи имущества на публичном предложении.

8.6. Срок приема заявок на торгах посредством публичного предложения может включать не более 7 этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения - каждые 7 (семь) календарных дней.

8.7. Цена реализации имущества на последнем периоде составит не менее 182 307 510,00 руб.

8.8. Датой (днем) начала проведения торгов по продаже имущества посредством публичного предложения является дата, с которой отсчитывается первый период проведения торгов. Дата начала проведения торгов указывается в информационном сообщении о продаже имущества.

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

8.10. В случае отказа или уклонения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения арбитражного управляющего о заключении такого договора, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

8.11. 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.

8.12. 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.

8.13. Со дня определения победителя по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

9. Заключение договора купли-продажи

9.1. По результатам проведения торгов финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с лицом, указанным в протоколе о результатах проведения торгов (победитель торгов, единственный участник торгов).

9.2. В случае, указанном в п. 6.15. настоящего Положения, договор купли-продажи заключается финансовым управляющим с участником торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

9.3. Существенными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- Оплата приобретаемого имущества производится покупателем в течение 30 дней со дня подписания договора купли-продажи;
- Передача имущества покупателю осуществляется по акту приема-передачи после оплаты цены имущества в полном объеме;
- В случае нарушения покупателем сроков оплаты имущества более чем на 5 рабочих дней, продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, направив покупателю соответствующее письменное уведомление.

9.4. Сведения о заключении договора купли-продажи подлежат опубликованию организатором торгов в порядке, установленном ст. 28 Закона о банкротстве.

9.5. 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.

В случае если торги по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения признаны несостоявшимися, то конкурсный кредитор и финансовый управляющий с целью дальнейшей реализации имущества вправе внести изменения в настоящее Положение.

Приложение № 1
к ПОЛОЖЕНИЮ о порядке и условиях
проведения торгов по продаже недвижимого имущества (в МО) должника
Оружева Анатолия Рамазановича, находящегося в залоге
ООО КБ «Интеркоммерц»

Номер Лота	Состав Лота (Наименование, подробные характеристики, место нахождения Имущества)	Рыночная стоимость на дату оценки (без НДС) (руб.)	Начальная цена (без НДС) (руб.)
1	<p>-жилой дом, общей площадью 770,2 кв. м., инв. № 174:055-18528, лит А, А1, а, а1, а2, а3 адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, НП «Новый дом», д. 7, кадастровый номер 50:20:0000000:26087,</p> <p>-земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1862 кв. м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, уч.6, кадастровый номер 50:20:001 02 15:0170,</p> <p>-земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1833 кв. м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, уч.10, кадастровый номер 50:20:001 02 15:0186,</p> <p>-земельный участок для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 2226кв. м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино,уч.7, кадастровый номер 50:20:001 02 15:0079.</p> <p>- нежилое здание (Литер Г) общей площадью 226,7 кв. м., адрес объекта Московская область, Одинцовский район, д. Шульгино, уч. 6,10, кадастровый номер 50:20:0010213:1417.</p>	289 377 000	289 377 000

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 18.1, 60, 110, 111, 134, 137, 138 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

разрешить разногласия, возникшие между залоговым кредитором и финансовым управляющим должником по порядку и условиям проведения торгов по реализации предмета залога.

Утвердить Положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже недвижимого имущества должника Оружева А.Р., находящегося в залоге у КБ «Интеркоммерц» (ООО), в редакции залогового кредитора, за исключением пункта 3.1 Положения, который изложить в следующей редакции: «Организатор торгов: Финансовый управляющий гр. Оружева А.Р. Кислицына Инна Алексеевна ИНН 772394481344, СНИЛС 176-095-151 85, почтовый адрес: 129110, г. Москва, пр-т Мира, д. 68, стр. 1, оф. 606».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано через Арбитражный суд Ставропольского края в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения (изготовления в полном объеме).

Судья

А.И. Приходько