



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

О ПРЕДЕЛЕНИЕ

город Омск
02 сентября 2021 года

№ дела
A46-17714/2009

Резолютивная часть определения объявлена 26 августа 2021 года.
Полный текст определения изготовлен 02 сентября 2021 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи А.В. Сумбаевой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Н.А. Кузмичевой, рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «РоКАС» (644520, Омская область, Омский район, село Троицкое, ул. Тенистая, д. 2, ИНН 5503103795, ОГРН 1065503061722) – Трофимова Александра Александровича о разрешении разногласий, возникших между ним и АО «АТФ Банк» относительно порядка реализации предмета залога, в отсутствие лиц, участвующих в деле,

УСТАНОВИЛ:

в производстве Арбитражного суда Омской области находится дело № А46-17714/2009 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «РоКАС» (далее - ООО «РоКАС», должник), в рамках которого конкурсный управляющий Трофимов Александр Александрович (далее - конкурсный управляющий, Трофимов А.А.) обратился с заявлением о разрешении разногласий, возникших между ним и кредиторами относительно порядка продажи имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «РоКАС».

Определением Арбитражного суда Омской области от 21.05.2021 заявление конкурсного управляющего принято к производству, назначено к рассмотрению в судебном заседании на 17.06.2021; определением от 17.06.2021 судебное заседание было отложено на 08.07.2021.

Информация о движении дела, дате, времени и месте судебного заседания размещена в арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по адресу: www.omsk.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

В судебном заседании 08.07.2021 судом установлено, что в материалах дела отсутствуют доказательства надлежащего извещения акционерного общества «АТФ Банк» о времени и месте судебного заседания.

Определением Арбитражного суда Омской области от 08.07.2021 судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 26.08.2021.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились. Суд на основании статьи 123 АПК РФ считает их, надлежащим образом извещенными о времени и месте рассмотрения дела, в связи с чем, заседание проведено в порядке статьи 156 АПК РФ в их отсутствие.

Рассмотрев материалы дела, оценив доказательства в совокупности и взаимосвязи, суд пришел к следующему.

Согласно статье 223 АПК РФ, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-

ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение. Данное определение может быть обжаловано в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Федеральным законом.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, определением Арбитражного суда Омской области от 01.04.2010 требование кредитора - АО «АТФ Банк» установлено в реестр требований кредиторов в сумме 163 516 770,25 рублей как обязательство, обеспеченное залогом имущества должника; в сумме 113 494 563,30 рублей без обеспечения залогом имущества должника.

В заявлении конкурсным управляющим указано, что в конкурсную массу должника включен земельный участок с кадастровым номером 55:20:220302:5768, площадью 4745 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, местоположение: Омская область, район Омский, с. Троицкое, б-р Школьны, который является предметом залога, установленного в пользу ООО «АТФ Банк». Наличие обременения имущества подтверждается выпиской из ЕГРН.

В силу пункта 1 статьи 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу, и при отсутствии оснований, предусмотренных статьей 132 Закона о банкротстве, имущество, включенное в конкурсную массу на основании проведенной инвентаризации, не может быть исключено из нее (в том числе ни распорядительным актом конкурсного управляющего, ни решением собрания кредиторов).

Пунктом 2 статьи 131 Закона о банкротстве предусмотрено, что в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Во исполнение указанных требований закона конкурсным управляющим привлечен оценщик, проведена оценка рыночной стоимости земельного участка, результаты оценки размещены в Едином федеральном ресурсе сведений о банкротстве 18.01.2021, отчет об оценке № 150121/зу-РС от 16.01.2021 представлен в материалы дела.

Согласно пункту 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 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

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

В силу указанных положений конкурсным управляющим в отношении земельного участка подготовлен проект положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, находящегося в залоге кредитора ООО «АТФ Банк».

Указанный проект порядка и отчет об оценке имущества направлены в адрес кредитора и его уполномоченного представителя в г. Омске посредством электронной

почты 20.01.2021, что подтверждается представленной копией электронной переписке с кредитором.

В связи с отсутствием утвержденного порядка и/или замечаний по представленному проекту в адрес залогового кредитора 02.03.2021 конкурсным управляющим направлен запрос о планируемых сроках его утверждения.

Как следует из представленных документов ООО «АТФБанк» 02.03.2021 в ответ на запрос указал, что данный вопрос будет рассмотрен им позднее.

В связи с отсутствием утвержденного порядка продажи залогового имущества, с учётом пассивной позиции кредитора, конкурсный управляющий ООО «РоКАС» обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий, возникших между ним и кредитором ООО «АТФБанк» относительно порядка продажи залогового имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «РоКАС».

Из пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве следует, что 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.

Как разъяснено в пункте 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. При этом 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.

При разрешении разногласий также следует учитывать, насколько предложенный порядок согласуется с нормами Закона о банкротстве, регламентирующими порядок реализации.

Конкурсным управляющим Трофимовым А.А. разработан порядок продажи земельного участка, являющегося предметом залога, который представлен для утверждения в следующей редакции:

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях реализации земельного участка с кадастровым номером 55:20:220302:5768 площадью 4745 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, местоположение: Омская область, р-н Омский, с. Троицкое, б-р Школьный
(проект в редакции конкурсного управляющего)

Трофимов Александр Александрович

(Ф.И.О. арбитражного управляющего)

Общество с ограниченной ответственностью «РоКАС»

ООО «РоКАС»

ИНН 5503103795, код ОКВЭД 64.99.3

(полное и сокращенное наименование организации-должника с указанием ее организационно-правовой формы, ИНН и кода ОКВЭД или фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя с указанием документа о государственной регистрации)

Омская область, Омский район, с. Троицкое, ул. Тенистая, 2

(адрес должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Омской области
Номер дела	A46-17714/2012

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со ст. 110, 138, 139 и 140 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ) и определяет порядок, сроки и условия реализации части имущества ООО «РоКАС», выявленного в результате инвентаризации (далее – имущество).

1.2. Реализация имущества осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, Приказом и настоящим Положением, путем проведения открытых торгов в форме аукциона. Торги по продаже имущества Должника проводятся в электронной форме.

1.3. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества, конкурсный управляющий обязан представить конкурсному кредитору-залогодержателю для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Такими обстоятельствами могут быть признаны:

- имущество не реализовано порядке, установленном настоящим Положением;
- выявлено дополнительное имущество, подлежащее реализации;
- другие условия, которые могут вызвать необходимость изменения порядка, сроков и (или) условий реализации имущества должника.

1.4. Реализация имущества осуществляется после утверждения настоящего Положения конкурсным кредитором-залогодержателем имущества.

2. Имущество, подлежащее реализации

2.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 131 Закона о банкротстве в отношении имущества, подлежащего реализации в соответствии с настоящим Положением, проведена оценка его рыночной стоимости.

2.2. Начальная цена продажи имущества определяется конкурсным кредитором – залогодержателем имущества с учетом его рыночной стоимости, определенной отчетом оценщика №150121/зы-РС от 16.01.2021 (размещен в ЕФРСБ 18.01.2021, сообщение №6034207).

2.3. Реализации в соответствии с настоящим Положением подлежит следующее имущество, обремененное залогом в пользу АО «АТФБанк»:

Лот № 1: Земельный участок в Троицком сельском округе Омского района Омской

области (б. Школьный) с кадастровым номером 55:20:220302:5768, площадью 4 475,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для среднеэтажной жилой застройки, начальная цена продажи: 2 639 000 (два миллиона шестьсот тридцать девять тысяч) рублей.

2.4. Земельный участок в составе лота № 1 образован из состава земельных участков с кадастровыми номерами: 55:20:220302:83, 55:20:220302:84 (в настоящее время сняты с кадастрового учета), обеспечивающего требования АО «АТФБанк», включенные в реестр требований кредиторов в соответствии с Определением Арбитражного суда Омской области от 01.04.2010 г. по делу № A46-17714/2009.

2.5. Имущество, указанное в пункте 2.3 настоящего Положения, подлежит реализации на открытых торгах в форме аукциона.

2.6. Средства, вырученные от реализации имущества в соответствии с настоящим Положением, распределяются в порядке, установленном ст. 138 Закона о банкротстве.

3. Порядок внесения задатков, оформления документов и заявок для участия в торгах

3.1. К участию в аукционе допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку и предоставившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, приведенным в сообщении о проведении торгов, задатки которых поступили на счет, указанный в сообщении о торгах, в установленный срок.

3.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

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

наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.

3.4. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя),

- документы, удостоверяющие 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);

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

3.5. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.

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

3.7. Заявка на участие в торгах должна быть подписана электронной подписью заявителя.

3.8. 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. К участию в торгах допускаются заявители, внесшие задаток и представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;

- 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.

3.10. 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 форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение **5 (пяти) дней** со дня подписания указанного протокола.

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

3.12. Размер задатка для лиц, выразивших намерение участвовать в торгах, составляет **10 % (десять процентов)** от начальной цены продажи имущества. Задаток вносится путем внесения денежных средств на счет должника согласно реквизитам и в сроки, указанные в сообщении о проведении торгов.

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

Если торги признаны несостоявшимися, задаток также подлежит возврату, за исключением случая признания победителем торгов единственного участника.

3.13. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем **25 (двадцать пять) рабочих дней** со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4. Организатор торгов

4.1. Организатором торгов является конкурсный управляющий ООО «РоКАС» Трофимов Александр Александрович.

4.2. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- опубликовывает и размещает сообщение о торгах в официальном издании – газете «КоммерсантЪ» и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее чем за **30 (тридцать) дней** до даты проведения торгов; размещает сообщение о результатах проведения торгов в порядке и сроки, установленные законодательством;

- при подготовке к проведению торгов принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;

- 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;
- осуществляет иные функции в соответствии с законодательством.

4.4. В сообщении о продаже имущества должника помимо сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с п. 8 ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», должны содержаться:

- сведения об имуществе должника, его составе, характеристиках, описание и порядок ознакомления с ним;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложения о цене имущества должника;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах;
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на который вносится задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона»);
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счета, на который вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

При подготовке к проведению торгов по продаже имущества должника организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене имущества, а также заключает договоры о задатке.

Проекты договора купли-продажи имущества и подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

4.5. Дата, место и время ознакомления с документами, касающимися продаваемого имущества, согласовывается по телефону: 8-913-969-29-79.

5. Проведение торгов

5.1. Организатор торгов осуществляет публикацию сообщения о торгах в соответствии с Законом о банкротстве и настоящим Положением.

5.2. Организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене имущества должника заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

5.3. Аукцион проводится путем повышения начальной продажной цены на «Шаг аукциона», который составляет **5 (пять) процентов** начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

5.4. Торги по реализации имущества в соответствии с настоящим Положением проводятся в электронной форме на электронной площадке – «Всероссийская Электронная Торговая Площадка» (<https://торговая-площадка-вэтп.рф>)».

Под электронной площадкой понимается сайт в сети «Интернет», на котором проводятся открытые торги в электронной форме в соответствии с настоящим Положением и Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требованиями к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным

средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (Приказ).

5.5. Место и время проведения торгов.

Торги состоятся не ранее чем через **30 (тридцать) дней** с даты опубликования сообщения о проведении торгов в официальном печатном органе – газете «Коммерсантъ» и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Регистрация организатора и участников торгов, проведение электронных торгов производится на сайте электронной площадки, указанной в сообщении о проведении торгов.

5.6. 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.

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

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

5.7. 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), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона (в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества);
- 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.

Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им в форме электронного документа на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах, протокола о результатах

торгов **не позднее рабочего дня**, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

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

5.8. В течение **15 (пятнадцати) рабочих дней** со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в газете «Коммерсантъ» и в Едином федеральном реестре сведений 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, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

5.9. Если торги признаны несостоявшимися, но имеется заявитель, которым в рамках заявки на участие в торгах сделано предложение по цене не ниже начальной цены продажи имущества (в свободной форме), то с таким участником заключается договор купли-продажи имущества на основании пункта 17 ст. 100 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

6. Повторные торги

7.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов конкурсный управляющий **в течение 2 (двух) рабочих дней** после завершения срока, установленного настоящим Положением и Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

7.2. Начальная продажная цена имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены, установленной в соответствии с настоящим Положением на первоначальных торгах.

7. Оставление конкурсным кредитором-залогодержателем предмета залога за собой

7.1. 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 десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

7.2. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с [пунктом 2](#) статьи 138 Закона о банкротстве

(на удовлетворение требований кредиторов первой, второй очереди реестра требований кредиторов (в пределах 15 %), а также первой очереди текущих платежей (в рамках 5 %) на специальный банковский счет в порядке, установленном [пунктом 3](#) данной статьи, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

7.3. Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимся кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном [пунктом 4 статьи 139](#) настоящего Федерального закона.

8. Продажа имущества путем публичного предложения

8.1. В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора по результатам повторных торгов при условии отказа залогодержателя от оставления предмета залога за собой реализуемое имущество подлежит реализации посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве и настоящим Положением.

8.2. При реализации имущества в форме публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 Закона о банкротстве и п. 4.4. настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная цена.

Начальная продажная цена имущества на публичных торгах устанавливается в размере начальной продажной цены повторных торгов.

Величину снижения начальной цены имущества на торгах в форме публичного предложения определить в размере **10 (десяти) процентов** каждые семь дней до достижения порога (цены отсечения) в **10 (десять) процентов** от начальной цены продажи. Снижение цены имущества осуществляется по истечении семи дней с даты начала приема заявок на участие в торгах путем публичного предложения регулярно – каждые 7 дней на указанную в настоящем пункте величину.

Данные условия могут быть изменены залогодержателем путем утверждения соответствующих изменений в настоящее Положение.

8.3. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном ст. 110 Закона о банкротстве и настоящим Положением.

8.4. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества, которая не ниже установленной начальной цены, снижение начальной цены имущества осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества путем публичного предложения.

8.5. Победителем торгов по реализации имущества путем публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене, которая не ниже начальной цены прав требования, установленной для определенного периода проведения торгов.

С даты определения победителя торгов по реализации имущества должника путем публичного предложения прием заявок прекращается.

8.6. 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, при условии перечисления денежных средств в размере, определяемом в соответствии с [пунктом 2](#) статьи 138 Закона о банкротстве (на удовлетворение требований кредиторов первой, второй очереди реестра требований кредиторов (в пределах 15 %), а также первой очереди текущих платежей (в рамках 5 %) на специальный банковский счет в порядке, установленном [пунктом 3](#) данной статьи, с одновременным направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

9. Подписание договора и расчеты с покупателем

9.1. В течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов (лицу, сделавшему в заявке на участие в торгах предложение по цене не ниже начальной продажной цены имущества) предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем предложением о цене.

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

9.3. Реализация имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает конкурсный управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора являются:

- сведения о правах, составе имущества, документах;
- цена продажи имущества;
- порядок и срок передачи имущества и подтверждающих документов;
- сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

9.4. Оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение **30 (тридцати) дней** со дня подписания этого договора путем внесения денежных средств на счет должника, указанный в сообщении о проведении торгов.

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

9.6. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

9.7. В случае неоплаты в установленный срок заключенного договора он может быть расторгнут конкурсным управляющим в одностороннем порядке с даты получения покупателем соответствующего уведомления. В этом случае конкурсный управляющий принимает незамедлительные меры по обеспечению получения денежных средств за реализованное имущество, направляет покупателю уведомление о расторжении договора купли-продажи, в котором указывает, что внесенный задаток возвращению не подлежит, а также в случае наличия иных участников, претендующих на заключение договора купли-продажи, предлагает им заключить соответствующий договор в соответствии с предложенной ими ценой.

10. Возврат и удержание задатков

10.1. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются организатором торгов всем заявителям, за исключением победителя торгов (лица, сделавшего в заявке на участие в торгах предложение по цене не ниже начальной продажной цены имущества должника),

в течение **5 (пяти) рабочих дней** со дня утверждения протокола о результатах проведения торгов.

10.2. В случае признания торгов несостоявшимися суммы внесенных задатков возвращаются в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты принятия решения об объявлении торгов несостоявшимися.

10.3. Внесенный задаток не возвращается победителю торгов в случае, если он:

- уклонился от заключения в установленный срок договора купли-продажи;
- не оплатил продаваемое на торгах имущество в срок, установленный заключенным договором.

Удержанная сумма задатка включается в состав конкурсной массы должника за вычетом издержек организатора торгов на их проведение.

11. Порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога

11.1. Сохранность земельных участков в Троицком сельском округе Омского района Омской области, подлежащих реализации в соответствии с настоящим Положением, обеспечивается конкурсным управляющим путем периодического осмотра, а также путем проверки сведений Единого государственного реестра недвижимости.

12. Иные положения

12.1. В случае если имущество не было реализовано в порядке, определенном настоящим Положением, конкурсный управляющий направляет в адрес кредиторов предложение о его принятии для погашения своих требований.

12.2. При отказе кредиторов от принятия имущества для погашения своих требований, которое предлагалось к продаже, но не было продано в ходе конкурсного производства, конкурсный управляющий направляет подписанный им акт о передаче имущества органам местного самоуправления или в соответствующий федеральный орган исполнительной власти.

12.3. В случае если правила, установленные настоящим Положением, противоречат Закону о банкротстве, иным Федеральным законам, а также подзаконным нормативным правовым актам, применяются положения действующего законодательства.

Как указано выше, пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве установлено, что 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.

Как разъяснено в пункте 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. При этом 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 торговам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Суд полагает, что механизм обращения конкурсного управляющего в суд с разрешением разногласий и утверждением порядка продажи имущества должника направлен на обеспечение гарантии движения дела о банкротстве в случае, если по тем или иным причинам кредитором не утверждено предложение управляющего, что имеет место быть в рассматриваемом случае.

Действия конкурсного управляющего, направленные на создание правовой определенности в вопросах об условиях реализации имущества должника, соответствует

нормам Закона о банкротстве, регулирующим утверждение порядка реализации, прав и законных интересов кредитора не нарушает.

Конкурсным управляющим выполняются предусмотренные Законом о банкротстве обязанности, в том числе, осуществляются действия по достижению целей конкурсного производства, а именно: реализации имущества должника с последующим соразмерным удовлетворением требований кредиторов.

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

Кредитором ООО «АТФБанк», надлежащим образом извещенным о дате и времени судебного заседания, в материалы дела каких-либо пояснений, в том числе, мотивированный отзыв по существу настоящего заявления не представлен.

Суд, изучив представленный конкурсным управляющим порядок продажи земельного участка, находящегося в залоге у кредитора ООО «АТФ Банк», приходит к выводу о том, что он соответствует требованиям, предусмотренным законодательством о банкротстве и не нарушает права и законные интересы кредиторов и должника.

Таким образом, принимая во внимание пассивную позицию кредитора по указанному вопросу, суд приходит к выводу о необходимости разрешения разногласий, возникшие между конкурсным управляющим ООО «РоКАС» Трофимовым А.А. и ООО «АТФБанк, утвердив порядок продажи предмета залога в редакции, предложенной конкурсным управляющим ООО «РоКАС» Трофимовым Александром Александровичем

Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (часть 2 статьи 184, статья 186 АПК РФ).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии определения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьей 139 Закона о банкротстве, статьями 184-186, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

разрешить разногласия, возникшие между конкурсным управляющим обществом с ограниченной ответственностью «РоКАС» (644520, Омская область, Омский район, село Троицкое, ул. Тенистая, д. 2, ИНН 5503103795, ОГРН 1065503061722) – Трофимовым Александром Александровичем и АО «АТФ Банк» относительно порядка реализации предмета залога, утвердив порядок продажи предмета залога в редакции, предложенной конкурсным управляющим ООО «РоКАС» Трофимовым Александром Александровичем.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней с момента вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

А.В. Сумбаева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного

департамента

Дата 19.08.2020 10:40:35

Кому выдана Сумбаева Анастасия Владимировна