# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва Дело № А40-65609/11
04 июня 2015г.

Арбитражный суд в составе:
судьи Никифорова С.Л., единолично, (шифр судьи 74-284 «Б»)
при секретаре судебного заседания Беляевой М.О.,
рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего должника ООО «МЕРТА» Тарасова А.Н. об утверждении начальной продажной цены, порядка и условий продажи имущества ООО «МЕРТА», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России»,
по делу по заявлению ООО «АР-Билдинг» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МЕРТА»,
при участии:
конкурсный управляющий должника – Тарасов А.Н. (паспорт),
представитель конкурсного кредитора ОАО «Сбербанк России» - Беданов Г.А. (паспорт, доверенность от 09.12.2013 г. № 22-01-23/3634),

**УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.11.2014 г. в отношении должника Общество с ограниченной ответственностью «МЕРТА» (ИНН 7701320210 ОГРН 1027701023008) открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Тарасов Алексей Николаевич (16.07.1968 г.р., ИНН 772123693017), член НП «МСОПАУ» (101000, г. Москва, Лубянский пр-д, д.5, стр.1).

Сообщение об открытии конкурсного производства в отношении должника опубликовано в газете "Коммерсантъ" №227 от 13.12.2014, стр. 18.

06.04.2015 г. в Арбитражный суд города Москвы поступило ходатайство конкурсного управляющего должника ООО «МЕРТА» Тарасова А.Н. об утверждении начальной продажной цены, порядка и условий продажи имущества ООО «МЕРТА», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России».

Как разъяснено в постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 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 положениями Закона. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

В указанном постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации также разъяснено, что основанием для изменения судом Положения о порядке и условиях продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, являются, в частности, предложения по порядку или условиям проведения торгов, которые способны

негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества.

В соответствии с Законом о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве и с учетом положений пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве.

Конкурсным управляющим ООО «МЕРТА» привлечен независимый оценщик ООО «Городская коллегия оценщиков», в соответствии с Отчетом № 7898-12-14 от 19.03.2015 г. которого рыночная стоимость указанного недвижимого имущества составляет 126 281 000 рублей.

ОАО «Сбербанк России» возражал против утверждения начальной продажной цену имущества в размере 126 281 000 рублей, настаивал на удовлетворении ходатайства о проведении экспертизы по определению рыночной стоимости имущества ООО «МЕРТА».

В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Согласно пункту 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" проведенная конкурсным управляющим на основании пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве оценка предмета залога учитывается при определении его начальной продажной цены.

При определении начальной продажной цены залогового имущества суд принимает во внимание положения статей 2, 126, 129, 139 и 142 Закона о банкротстве, согласно которым основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Доказательства того, что указанная в отчете об оценке продажная цена заложенного имущества способна негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества или не являются в достаточной степени определенной, в материалы дела не представлено.

На основании вышеизложенного суд отказывает в удовлетворении ходатайства ОАО «Сбербанк России» о проведении экспертизы по определению рыночной стоимости имущества ООО «МЕРТА».

Вместе с тем, п. 3.2 представленного заявителем Положения не подлежит утверждению, поскольку комитет кредиторов в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не принимает какие-либо решения о торгах по реализации заложенного Банку имущества.

Кроме этого, суд считает необходимым дополнить положении пунктом 3.55, в соответствии с которым 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 но цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Оставшиеся пункты Положения судом признаны не противоречащими действующему законодательству.

Заслушав мнение лиц, участвующих в деле, рассмотрев заявленное ходатайство, исследовав отчет № 7898-12-14 от 19.03.2015г. об оценке стоимости имущества, суд считает, что представленная начальная цена не противоречит закону, не нарушает права кредиторов должника и других лиц, а оставшиеся пункты Положения подлежат

утверждению без изменений.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185 АПК РФ, ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Арбитражный суд города Москвы

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

Отказать в удовлетворении ходатайства залогового кредитора ОАО «Сбербанк России» о назначении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости имущества ООО «МЕРТА», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России».

Утвердить начальную стоимость продажи имущества в размере 126 281 000 руб.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «МЕРТА», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России» в следующей редакции:

«

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано с учетом требований норм Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002г. № 127-ФЗ (далее – «Закон о банкротстве»), Приказом Министерства Экономического Развития РФ № 54 от 15.02.2010 года «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».

1.2. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи следующего недвижимого имущества ООО «МЕРТА», находящегося в залоге у ОАО «Сбербанк России», расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18:

**Здание (склад ГСМ), общей площадью 34,9 кв.м,** инв. № 091:029-4938, лит.А, кадастровый номер: 50:11:0020104:3704;

**Здание (склад лакокрасочных материалов), общей площадью 68,1 кв.м**, инв.№ 4814, лит.А, кадастровый номер: 50:11:0020104:3163;

**Здание (Центральный склад), общей площадью 512,8 кв.м**, инв. № 4816, лит.А,а, кадастровый номер: 50:11:0020104:3162;

**Здание (котельная на три поста), общей площадью 1018,7 кв.м**, инв.№ 4928, лит.А,А1,а, кадастровый номер: 50:11:0020104:11336;

**Здание (ПТОР на 3 поста) (незавершенное строительство, общей площадью 870,1 кв.м**, инв. № 091:029-4941, лит.А, кадастровый номер: 50:11:0020104:2724;

**Здание (ремонтно-механическая мастерская), общей площадью 1 775,9 кв.м**, инв.№ 091:029-4940, лит. А, А1, кадастровый номер: 50:11:0020104:1520;

**Земельный участок для промышленного строительства общей площадью 8 040 кв.м**, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 50:11:003 03 08:77;

**Земельный участок для промышленного строительства общей площадью 2 680 кв.м**, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 50:11:003 03 08:88;

**Земельный участок общей площадью 2 350 кв.м**, категория земель - земли населенных пунктов, для промышленного строительства, кадастровый номер: 50:11:003 03 08:91.

(далее - «**Имущество**»).

1.3. Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2012 г. по делу № А40-65609/2011 требования конкурсного кредитора ОАО «Сбербанк России» в размере **127 354 612,71 рублей** включены в реестр требований кредиторов Должника как требования, обеспеченные залогом имущества Должника. Право залога Кредитора на Имущество основано на следующих договорах, заключенных между Кредитором и Должником:

**- Договор ипотеки № 15/2009 от 06.03.2009 г.;**

**- Договор последующей ипотеки № 38/2008 от 17.11.2008 г.**

1.4. Должник: Общество с ограниченной ответственностью «МЕРТА», ОГРН 1027701023008, ИНН 7701320210, адрес местонахождения: 105066, г. Москва, ул. Спартаковская, д. 8.

1.5. Кредитор: ОАО «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

1.6. Конкурсный управляющий – Тарасов Алексей Николаевич (почтовый адрес: 109153, г. Москва, а/я 36), утвержден Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.11.2014 г. по делу № А40-65609/2011.

1.7. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в настоящее Положение, конкурсный управляющий Должника (далее – «Конкурсный управляющий») обязан предоставить Кредитору как конкурсному кредитору, требования которого обеспечены залогом имущества Должника, соответствующие предложения об изменении настоящего Положения.

1.8. По всем вопросам, связанным с продажей Имущества Должника и не нашедшим отражения в настоящем Положении, Конкурсный управляющий руководствуется нормами действующего законодательства Российской Федерации, внутренним документом электронной площадки, устанавливающим правила проведения торгов в электронной форме (далее – «Регламент электронной площадки»).

2.1. Имущество подлежит продаже на электронных торгах, открытых по составу участников и по форме предложения цены.

2.2. Имущество, указанное в пункте 1.2. настоящего Положения, подлежит продаже **единым лотом**.

2.3. Начальная цена продажи Имущества определена в размере **126 281 000 рублей** без НДС на основании отчета независимого оценщика ООО «Городская коллегия оценщиков», привлеченного Конкурсным управляющим - Отчет №7898-12-14 от «19» марта 2015 г. - об определении рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв.м, расположенных на земельных участках площадью 1,3 га по адресу: Московская область, Красногорский р-н. пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, принадлежащее ООО «МЕРТА».

2.4. Начальная цена продажи заложенного Имущества в соответствии с п. 4 ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», подлежит утверждению Арбитражным судом города Москвы.

2.5. Продавцом Имущества выступает Должник. В качестве организатора торгов в соответствии с п. 8 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» выступает конкурсный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, привлекаемая конкурсным управляющим. Вознаграждение организатора торгов при продаже имущества Должника устанавливается в размере 0,5 % от стоимости реализованного Имущества. В размер вознаграждения организатора торгов не входят расходы, связанные с организацией и проведением торгов. Вознаграждение подлежит уплате организатору торгов за счет денежных средств, предусмотренных абз. 3 п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным

управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

2.6. Торги в электронной форме проводятся посредством электронной площадки «uTender», размещенной в сети Интернет по адресу: http://utender.ru/, оператором которой является ООО «ЮТендер» (ИНН 6164265896).

2.7. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- опубликовывает и размещает сообщение о продаже Имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- обеспечивает организацию и проведение торгов в соответствии с действующим законодательством, Положением и Регламентом электронной площадки;
- осуществляет ознакомление потенциальных участников торгов и заявителей с Имуществом и сведениями об Имуществе;
- 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.

2.8. Конкурсный управляющий:

- заключает (подписывает) с победителем торгов договор купли-продажи имущества;
- производит расчеты с лицами, подавшими заявки на участие в торгах, участниками и победителем аукциона;
- обеспечивает передачу Имущества победителю аукциона и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

2.9. В случае если Имущество не было реализовано по результатам первых торгов, Имущество подлежит реализации на повторных торгах.

В случае если заложенное Имущество не было реализовано по результатам повторных торгов, оно может быть оставлено за собой Кредитором. Если Кредитор не воспользуется своим правом оставить заложенное Имущество за собой в порядке, предусмотренном Положением, оно подлежит реализации на торгах посредством публичного предложения.

2.10. Конкурсный управляющий обязан приступить к продаже Имущества в порядке, предусмотренном настоящим Положением, в течение месяца со дня утверждения Кредитором настоящего Положения и утверждения начальной цены продажи заложенного имущества Арбитражным судом города Москвы.

## 3. ТОРГИ ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА

### §1. Подготовка к проведению торгов.

3.1. Не позднее, чем за 30 (тридцати) дней до даты проведения торгов Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о проведении торгов в издании «Коммерсантъ», в местном органе печати по месту нахождения Должника и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Сообщение, о проведении торгов по продаже имущества Должника, подлежит опубликованию на официальном сайте издания «Коммерсантъ» в сети «Интернет» - www.kommersant.ru и на официальном сайте информационного ресурса Единого федерального реестра сведений о банкротстве в сети «Интернет» - http://bankrot.fedresurs.ru/. Информационное сообщение может быть размещено в иных средствах массовой информации.

Сообщение должно содержать следующие сведения:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества, порядок ознакомления с Имуществом;

- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене Имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи Имущества;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об Организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.2. Исключен.

3.3. Проект договора купли-продажи Имущества и подписанный электронной цифровой подписью Организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной торговой площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

**§2 Определение участников торгов.**

3.4. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, зарегистрировавшиеся на электронной площадке и своевременно подавшие заявку и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с действующим законодательством, Положением и Регламентом электронной площадки (далее – **«Заявитель»**).

3.5. Для регистрации на электронной площадке Заявитель представляет (лично или через своего полномочного представителя) оператору электронной площадки документы и сведения, а также осуществляет иные действия, необходимые для регистрации на электронной торговой площадке, в соответствии с Регламентом электронной площадки.

3.6. Для участия в торгах Заявитель, в срок, установленный для подачи заявок на участие в торгах, вносит задаток на счет, указанный в Сообщении. В графе «Назначение платежа» в платежном документе, в соответствии с которым осуществляется внесение задатка, указывается: «Задаток за участие в торгах по продаже имущества ООО «МЕРТА».

Задаток вносится Заявителем в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах Имущества. Размер задатка для участия в торгах составляет 5% (пять процентов) начальной цены продажи Имущества.

Сумма задатка перечисляется в безналичной форме на расчетный счет Организатора торгов, указанный в Сообщении о проведении торгов.

3.7. Прием заявок и других документов, указанных в сообщении, начинается с первого рабочего дня, следующего за днем публикации Сообщения в официальном издании, определяемом в соответствии со ст. 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Продолжительность приема заявок на участие в торгах составляет период не менее двадцати пяти рабочих дней со дня опубликования и размещения Сообщения.

3.8. Для участия в открытых торгах Заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в порядке, предусмотренном Регламентом электронной площадки, посредством которой проводятся торги по продаже имущества должника. Заявка должна соответствовать

требованиям, указанным в п.3.9 настоящего Положения.

3.9. Заявка на участие в торгах оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать:

- обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в Сообщении;
- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) Заявителя;
- фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) Заявителя;
- 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 Должника, Конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя Конкурсного управляющего, а также сведения о Заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Конкурсный управляющий.

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

- действительная на день представления заявки 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;
- документ, подтверждающий одобрение сделки, заключаемой по результатам торгов, органами управления Заявителя (при необходимости);
- документы, подтверждающие получение предварительного согласия антимонопольного органа на осуществление сделки по приобретению имущества (в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ);
- заявка на участие в торгах может содержать предложение о цене имущества, не подлежащее разглашению до начала проведения торгов.

3.10. Представленная оператору электронной площадки заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления во избежание совпадения этого времени с временем представления других заявок на участие в торгах.

Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах также может направляться Заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки.

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

Оператор электронной площадки направляет Заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

3.12. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах,

направив об этом уведомление оператору электронной площадки. В случае отзыва Заявителем в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от Заявителя задаток подлежит возврату в срок не позднее чем через пять календарных дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

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

3.14. Не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

3.15. Решение Организатора торгов о допуске Заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти календарных дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. Решение должно быть принято не позднее, чем за 3 календарных дня до даты проведения торгов.

3.16. К участию в торгах допускаются Заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством о несостоятельности (банкротстве) и указанным в Сообщении. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов (далее – **«Участник»**).

3.17. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением и указанным в Сообщении;
- представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в Сообщении, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

3.18. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения указанного протокола направляет всем Заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их Участниками торгов или об отказе в признании Участниками торгов.

3.19. Организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов, объявив об этом не позднее, чем за три дня до его проведения, путем направления извещения Заявителям в форме электронного сообщения.

## §3. Порядок проведения торгов.

3.20. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные Участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в Сообщении, в соответствии с действующим законодательством и Регламентом электронной площадки.

3.21. Предложения о цене Имущества (лота) заявляются Участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

3.22. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи Имущества (лота) на «шаг аукциона». «Шаг аукциона» устанавливается в размере 5 % (пяти процентов) от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота).

## §4. Порядок подведения результатов торгов и заключения договора купли-

**продажи.**

3.23. Победителем торгов признается Участник торгов, предложивший наиболее высокую цену приобретения Имущества (лота).

3.24. По результатам проведения торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания торгов составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его Организатору торгов для утверждения.

3.25. Организатор торгов в день подведения результатов торгов рассматривает предложения Участников торгов о цене Имущества Должника, определяет победителя торгов и утверждает протокол о результатах проведения торгов.

Указанный протокол в течение одного часа с момента его утверждения направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа.

Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке и направляется в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение тридцати минут после поступления протокола о результатах проведения торгов от Организатора торгов.

3.26. В протоколе о результатах проведения торгов указываются следующие сведения:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого Участника торгов;
- предложения о цене Имущества, представленные каждым Участником 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;
- 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.

3.27. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол всем Участникам открытых торгов и Конкурсному управляющему.

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

3.28. 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.

Если к участию в торгах был допущен только один Участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества не ниже установленной начальной цены Имущества Должника, договор купли-продажи заключается Конкурсным управляющим с этим Участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

Если к участию в торгах с открытой формой предложения о цене Имущества (лота) был допущен только один Участник, заявка которого не содержит предложение о цене, договор купли-продажи может быть заключен Конкурсным управляющим с этим Участником торгов по начальной цене продажи соответствующего Имущества (лота).

3.29. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о

результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», и разместить на сайте этого официального издания в сети «Интернет», в средстве массовой информации по месту нахождения Должника, указанном в п. 3.1 Положения. В случае если торги признаны состоявшимися, в этом 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 (лота).

3.30. В течение двух дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов Конкурсный 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.

3.31. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения Конкурсного управляющего о заключении такого договора, внесенный задаток ему не возвращается. В этом случае Конкурсный управляющий имеет право предложить заключить договор купли-продажи Участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества по сравнению с ценой, предложенной другими Участниками торгов, за исключением победителя торгов. В указанном случае договор купли-продажи Имущества должен быть подписан таким Участником торгов в течение пяти дней со дня получения им предложения Конкурсного управляющего о заключении договора. В случае если Конкурсный управляющий не предлагает другому участнику заключить договор или в случае если другой участник также уклоняется от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения Конкурсного управляющего о заключении такого договора, Конкурсный управляющий принимает решение об организации повторных торгов.

3.32. В случае если торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов, Организатор торгов в течение двух рабочих дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

3.33. Конкурсный управляющий в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи Имущества Должника (сведения о дате заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора и о дате заключения договора с иным Участником торгов, а также о цене, по которой Имущество приобретено покупателем).

## §5. Проведение повторных торгов.

3.34. В случае признания торгов несостоявшимися или незаключения договора

купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов, Организатор торгов в течение двух рабочих дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества.

3.35. Подготовка к проведению, определение участников, проведение, подведение итогов повторных торгов и заключение договоров купли-продажи по результатам повторных торгов осуществляются в том же порядке, который установлен Положением для первоначальных торгов, если иное не установлено действующим законодательством и Положением.

3.36. Начальная цена продажи Имущества (лота) на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи Имущества (лота), установленной на первоначальных торгах.

3.37. Размер задатка для участия в повторных торгах составляет 5% (пять процентов) от начальной цены продажи Имущества (лота) на повторных торгах.

3.38. Сообщение о проведении повторных торгов по продаже Имущества Должника должно быть опубликовано в соответствии с порядком, предусмотренным Положением для публикации Сообщения, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты принятия решения о проведении повторных торгов.

3.39. «Шаг аукциона» на повторных торгах устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от начальной продажной цены Имущества (лота) на повторных торгах.

### §6. Оставление Кредитором предмета залога за собой.

3.40. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи заложенного Имущества по результатам торгов, Кредитор вправе оставить заложенное Имущество за собой с оценкой его в сумме на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

3.41. Если в течение 30 (тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися залоговый Кредитор не воспользуется правом оставить заложенное Имущество или его часть за собой, а также в случае неоплаты залоговым Кредитором суммы в соответствии с абзацем вторым п. 4.1 ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», оставшееся Имущество или его часть подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Положением.

3.42. До истечения 30-дневного срока со дня признания повторных торгов несостоявшимися Кредитор вправе направить Конкурсному управляющему письменный отказ от оставления заложенного Имущества за собой.

### §7. Торги посредством публичного предложения.

3.43. Если иное не установлено действующим законодательством и Положением, при подготовке к проведению, проведении и подведении результатов торгов посредством публичного предложения, а также при заключении договоров купли-продажи Имущества по результатам таких торгов применяются нормы, установленные Положением для продажи Имущества на первоначальных торгах.

3.44. Сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения должно быть опубликовано в соответствии с порядком, предусмотренным Положением для публикации Сообщения, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты истечения срока для оставления Кредитором заложенного имущества за собой либо с даты получения Конкурсным управляющим письменного отказа Кредитора от оставления заложенного Имущества за собой (в зависимости от того, какая дата наступит раньше).

3.45. Начальная цена продажи Имущества (лота) на торгах посредством

публичного предложения устанавливается в размере начальной цены соответствующего Имущества (лота), указанной в сообщении о продаже Имущества на повторных торгах.

3.46. В сообщении о проведении торгов посредством публичного предложения наряду со сведениями, которые должны быть предусмотрены в Сообщении, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества (либо размер цены продажи Имущества) и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена (либо срок, в течение которого действует соответствующая цена продажи Имущества).

Сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения должно предусматривать следующий порядок снижения цены продажи Имущества (лота):

| **Период действия цены продажи** | **Цена продажи (в процентах от начальной цены продажи на торгах посредством публичного предложения)** |
|---|---|
| 1 день | 100,00 % |
| 2 день | 98,50 % |
| 3 день | 97,00 % |
| 4 день | 95,50 % |
| 5 день | 94,00 % |
| 6 день | 92,50 % |
| 7 день | 91,00 % |
| 8 день | 89,50 % |
| 9 день | 88,00 % |
| 10 день | 86,50 % |
| 11 день | 85,00 % |
| 12 день | 83,50 % |
| 13 день | 82,00 % |
| 14 день | 80,50 % |
| 15 день | 79,00 % |
| 16 день | 77,50 % |
| 17 день | 76,00 % |
| 18 день | 74,50 % |
| 19 день | 73,00 % |
| 20 день | 71,50 % |
| 21 день | 70,00 % |
| 22 день | 68,50 % |
| 23 день | 67,00 % |
| 24 день | 65,50 % |
| 25 день | 64,00 % |
| 26 день | 62,50 % |
| 27 день | 61,00 % |
| 28 день | 59,50 % |
| 29 день | 58,00 % |
| 30 день | 56,50 % |
| 31день | 55,00 % |
| 32 день | 53,50 % |
| 33 день | 52,00 % |
| 34 день | 50,50 % |
| 35 день | 49,00 % |
| 36 день | 47,50 % |

| | |
|---|---|
| 37 день | 46,00 % |
| 38 день | 44,50 % |
| 39 день | 43,00 % |
| 40 день | 41,50 % |
| 41 день | 40,00 % |
| 42 день | 38,50 % |
| 43 день | 37,00 % |
| 44 день | 35,50 % |
| 45 день | 34,00 % |
| 46 день | 32,50 % |
| 47 день | 31,00 % |
| 48 день | 29,50 % |
| 49 день | 28,00 % |
| 50 день | 26,50 % |
| 51 день | 25,00 % |
| 52 день | 23,50 % |
| 53 день | 22,00 % |
| 54 день | 20,50 % |
| 55 день | 19,00 % |
| 56 день | 17,50 % |
| 57 день | 16,00 % |
| 58 день | 14,50 % |
| 59 день | 13,00 % |
| 60 день | 11,50 % |
| 61 день | 10,00 % |
| 62 день | 8,50 % |
| 63 день | 7,00 % |
| 64 день | 5,50 % |
| 65 день | 4,00 % |
| 66 день | 2,50 % |
| 67 день | 1,00 % |

Указанный порядок снижения цены продажи Имущества означает снижение цены каждый день нахождения имущества на торгах путем публичного предложения н 1,5% процента от начальной цены продажи Имущества (лота) на торгах посредством публичного предложения.

3.47. Для целей участия в торгах посредством публичного предложения заявители представляют с соблюдением Регламента электронной площадки заявки на участие в торгах, которые должны соответствовать требованиям, установленным Положением для заявок на участие в первоначальных торгах.

3.48. Рассмотрение Организатором торгов представленной заявки на участие в торгах посредством публичного предложения и принятие решения о допуске (отказе в допуске) Заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном для рассмотрения заявок и допуска Заявителей к участию в первоначальных торгах.

3.49. Размер задатка для участия в торгах посредством публичного предложения составляет 5% (пять процентов) от предложенной Участником цены Имущества (лота), которая, в свою очередь, не должна быть ниже цены продажи, установленной для соответствующего периода проведения торгов.

3.50. Победителем торгов по продаже Имущества (лота) посредством публичного предложения признается Участник торгов, который первым представил в установленный срок надлежащую заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имущества (лота), которая не ниже начальной цены продажи Имущества должника.

3.51. Заключение договора купли-продажи Имущества (лота) с победителем

торгов посредством публичного предложения осуществляется в порядке, установленном для заключения договора купли-продажи Имущества (лота) по результатам первоначальных торгов. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения Конкурсного управляющего о заключении такого договора, внесенный задаток ему не возвращается, и Конкурсный управляющий вправе заключить договор купли-продажи с иным заявителем, надлежаще оформленная заявка которого, была представлена до момента определения победителя торгов. В указанном случае договор купли-продажи Имущества должен быть подписан покупателем в течение пяти дней со дня получения им предложения Конкурсного управляющего о заключении договора.

3.52. С даты определения победителя торгов по продаже Имущества (лота) посредством публичного предложения прием заявок на участие в торгах по продаже данного Имущества (лота) прекращается.

3.53. В случае если Имущество (лот) не будет продано по результатам торгов посредством публичного предложения за минимальную цену продажи, предусмотренную Положением (то есть за 1% (одного процента) от начальной цены продажи Имущества (лота) на торгах посредством публичного предложения), торги по продаже соответствующего Имущества (лота) решением Организатора торгов признаются несостоявшимися.

3.54. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи Имущества направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи Имущества Должника (о дате заключения договора с победителем торгов или об отказе или уклонении победителя от заключения договора и о дате заключения договора с иным участником торгов, а также о цене, по которой имущество приобретено покупателем).

3.55. 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 но цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

## 4. ОПЛАТА ИМУЩЕСТВА

4.1. Победители торгов (Покупатели) перечисляют цену Имущества (лота) Должнику на основании заключенного договора купли-продажи Имущества (лота).

4.2. Платежи по договору купли-продажи Имущества (лота) должны осуществляться в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Должника, указанный в Сообщении о проведении торгов.

4.3. Оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества (лота) должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи Имущества (лота).

4.4. При заключении договоров купли-продажи Имущества (лота) с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора.

4.5. Расходы по оформлению перехода права собственности на Имущество (лот) к покупателю при их наличии возлагаются на покупателя.

4.6. Расходы по эксплуатации и содержанию объекта продажи несет Покупатель с момента передачи имущества по Акту приема-передачи.

4.7. Кредитор имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из денежной суммы, вырученной от продажи предмета залога и обеспечивающего его требования к Должнику, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».

## 5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. При необходимости продажи в порядке, предусмотренном Положением, иного имущества, Конкурсный управляющий вправе представить Кредитору предложения по дополнению перечня Имущества, приведенного в пункте 1.2. к настоящему Положению.

В случае если Имущество не продано в порядке, установленном настоящим Положением, Конкурсный управляющий обязан представить Кредитору соответствующие предложения об изменении настоящего Положения в течение 30 (тридцати) дней с момента наступления соответствующих оснований.»

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в 14-дневный срок со дня изготовления определения в полном объеме.

**СУДЬЯ** **С.Л. НИКИФОРОВ**