

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ****О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Ростов-на-Дону  
«09» марта 2017 года

Дело А53-22897/2012

Резолютивная часть определения оглашена «09» марта 2017 года  
Полный текст судебного акта изготовлен «09» марта 2017 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Абраменко Р.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Ерохиной А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего ООО «Строительная компания РотЯг» - Швайко Владимира Петровича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, предъявленное в рамках дела о признании общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания РотЯг» (ИНН: 6164081539, ОГРН: 1026103273690; адрес: 344007, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 47в) несостоятельным (банкротом)

при участии в судебном заседании:

конкурсный управляющий Швайко Владимир Петрович, паспорт (лично).  
от кредитора Рохленко С.Я., - Рохленко С.Я., паспорт (лично), представитель Лукашенко В.В., паспорт, по доверенности от 01.03.2017 г.  
от кредитора Москаленко К.С., паспорт (лично).

установил:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания РотЯг» (далее по тексту – должник, общество) в Арбитражном суде Ростовской области рассматривается заявление конкурсного управляющего ООО «Строительная компания РотЯг» - Швайко Владимира Петровича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Конкурсный управляющий в судебном заседании дал пояснения по заявлению, просил утвердить представленное им положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Кредитор Москаленко К.С. в судебном заседании дал пояснения по заявлению; против удовлетворения заявления управляющего не возражал.

Кредитор Рохленко С.Я. в судебном заседании не возражал против утверждения Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, просил дополнить п. 3.10 и п. 8.2 положения условиями об обязательном погашении победителем торгов текущих расходов и требований кредиторов 1 и 2 очереди.

Конкурсный управляющий в судебном заседании возражал против дополнения положения в соответствии с предложениями кредитора.

Иные лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили; возражений не представили.

Заявление рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ.

Рассмотрев заявление конкурсного управляющего, заслушав представителей лиц, участвовавших в судебном заседании, суд установил следующие обстоятельства.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 25.02.2013 по делу А53-22897/2012 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания РотЯг» » (ИНН: 6164081539, ОГРН: 1026103273690; адрес: 344007, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 47в) введена процедура, применяемая в делах о несостоятельности банкротстве - наблюдение. Временным управляющим утверждена кандидатура Швайко Владимира Петровича.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 25.02.2013 в деле о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания РотЯг» применены правила § 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решением Ростовской области от 19.10.2013 общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания РотЯг» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Швайко Владимир Петрович.

Как указывает управляющий, 21 декабря 2016г. им было назначено собрание кредиторов ООО «СК Рот Яг» с повесткой дня: информация конкурсного управляющего о ходе процедуры конкурсного производства; утверждение Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

О сроке проведения и повестке собрания должник, кредиторы, уполномоченные органы и иные лица, имеющие право принимать участие в собрании кредиторов, извещены.

Общая сумма требований конкурсных кредиторов, участников строительства, внебюджетных фондов и налоговых органов, признанных установленными на дату проведения собрания, а также требований участников строительства, учитываемых при определении количества голосов участников собрания кредиторов, составляет 150 035 504 руб. 65 коп.

На собрании присутствовали участники строительства, требования которых составляют 23 148 597 руб. 83 коп., что составляет 15,429% от общей суммы установленных требований (учитываемых при определении количества голосов участников собрания кредиторов).

В соответствии с п. 4 ст. 12 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» собрание кредиторов ООО «СК РотЯг», назначенное на 21.12.2016г., признано несостоявшимся по причине отсутствия кворума.

На протяжении 2015г. и 2016г. конкурсным управляющим ООО «СК Рот Яг» было организовано 10 собраний кредиторов, которые признаны несостоявшимися, т.к. явка участников составляет не более 20%, чего недостаточно даже для проведения голосования на повторном собрании.

Таким образом, как указывает управляющий, утверждение Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника на собрании кредиторов ООО «СК Рот Яг» невозможно в связи с низкой явкой участников собрания кредиторов.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника (далее в настоящей статье - имущество должника) в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложение о продаже имущества должника, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене

этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено такое предложение, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи этого имущества.

По смыслу [пунктов 1 и 2 статьи 139](#) Закона о банкротстве арбитражный суд может вмешаться в процесс определения порядка реализации имущества должника не только в случае отсутствия утверждения такого порядка в течение двух месяцев, но и в случае наличия неразрешимых противоречий при рассмотрении вопроса об изменении такого порядка.

Как указывает управляющий, 21 декабря 2016г. им было назначено собрание кредиторов ООО «СК Рот Яг» с повесткой дня: информация конкурсного управляющего о ходе процедуры конкурсного производства; утверждение Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

О сроке проведения и повестке собрания должник, кредиторы, уполномоченные органы и иные лица, имеющие право принимать участие в собрании кредиторов, извещены.

Общая сумма требований конкурсных кредиторов, участников строительства, внебюджетных фондов и налоговых органов, признанных установленными на дату проведения собрания, а также требований участников строительства, учитываемых при определении количества голосов участников собрания кредиторов, составляет 150 035 504 руб. 65 коп.

На собрании присутствовали участники строительства, требования которых составляют 23 148 597 руб. 83 коп., что составляет 15,429% от общей суммы установленных требований (учитываемых при определении количества голосов участников собрания кредиторов).

В соответствии с п. 4 ст. 12 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» собрание кредиторов ООО «СК РотЯг», назначенное на 21.12.2016г., признано несостоявшимся по причине отсутствия кворума.

На протяжении 2015г. и 2016г. конкурсным управляющим ООО «СК Рот Яг» было организовано 10 собраний кредиторов, которые признаны несостоявшимися, т.к. явка участников составляет не более 20%, чего недостаточно даже для проведения голосования на повторном собрании.

Таким образом, как указывает управляющий, утверждение Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника на собрании кредиторов ООО «СК Рот Яг» невозможно в связи с низкой явкой участников собрания кредиторов.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что основной целью конкурсного производства является реализация имущества должника, вырученные денежные средства от которой направляются на погашение требований кредиторов, а также ограниченные сроки конкурсного производства и сложность продажи спорного объекта незавершенного

строительства, конкурсный управляющий должника обоснованно обратился в суд с настоящим заявлением.

Конкурсный управляющий просит суд утвердить Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в следующей редакции:

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке, сроках и условиях проведения торгов в форме конкурса по**  
**реализации прав и обязанностей ООО «СК Рот Яг»**

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящим определяется порядок и условия проведения открытых электронных торгов в форме конкурса (далее - Порядок) по реализации имущества должника — ООО «Строительная компания Рот Яг» (ИНН 6164081539, ОГРН 1026103273690 юридический адрес: 344007, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, д.47в) - принадлежащего ему на праве собственности, и порядок реализации которого на электронных торгах в форме конкурса определен ст.ст. 110,132 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ.

1.2. Проводимые в соответствии с настоящим Порядком электронные торги (далее - торги, конкурс) являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

1.3. Настоящий Порядок разработан в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

1.4. Настоящий Порядок вступает в силу с момента его утверждения решением собрания кредиторов и участников строительства ООО СК «Рот Яг» и действует до момента завершения мероприятий по реализации имущества.

**2. Основные определения**

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

должник — общество с ограниченной ответственностью «Рот Яг» (ИНН 6164081539, ОГРН 1026103273690; юридический адрес: 344007, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, д.47в);

конкурс - торги по продаже имущества должника в случае, когда в отношении этого имущества покупатель должен выполнять условия, установленные решением собрания кредиторов или комитета кредиторов либо в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее - условия конкурса).

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

здаток - сумма денежных средств, перечисляемая заявителем на счет должника, используемый в конкурсном производстве. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 20 (двадцати) процентов от начальной цены продажи имущества;

заявитель - лицо, представляющее заявку на участие в торгах;

имущество/лот — имущество, подлежащее реализации в соответствии с настоящим Порядком, принадлежащее должнику;

организатор торгов — лицо, осуществляющее необходимые действия, направленные на реализацию имущества, указанного в настоящем Порядке;

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

победитель торгов (покупатель) - участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество, при условии выполнения им условий конкурса;

счет должника, используемый в конкурсном производстве, — счет должника в банке или иной кредитной организации (специальный счет должника, используемый в т.ч. для перечисления задатков и оплаты по договорам купли-продажи);

участник торгов - заявитель, допущенный к участию в торгах;

шаг торгов - величина повышения начальной цены продажи имущества/лота. Шаг торгов составляет 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества/лота. Шаг торгов не изменяется в течение проведения торгов;

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

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

### 3. Условия торгов

3.1. На торги выставляется имущество должника - ООО Строительная компания «Рот Яг», порядок реализации которого на электронных торгах определен ст.ст. 110,132 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ, решением собрания кредиторов и участников строительства.

3.2. Лот №1 Совокупность прав и обязанностей ООО СК «Рот Яг» (ИНН 6164081539, ОГРН 1026103273690 юридический адрес: 344007, г.Ростов-на-Дону, ул.Шаумяна, д.47в) как застройщика по незавершенному строительством объекту, расположенному по адресу: Ростовская область, г.Таганрог, ул.Чучева, д.40, в том числе: Право собственности ООО СК «Рот Яг» на объект незавершенного строительства: 10-ти этажный 5-ти секционный 233-х квартирный жилой дом с пристроенным 3-х этажным административным зданием по адресу: ул.Чучева, д.40 г.Таганрог Ростовская область. Кадастровый номер: 61:58:0005281:4461. Право собственности подтверждается Свидетельством 61-АИ 866150, выданным 10.09.2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.09.2014г. №61-61-42/087/2014-864. Земельный участок находится в пользовании ООО «СК Рот-Яг» на основании Договора аренды №08-1079 от 30.12.2008г. находящегося в муниципальной собственности земельного участка, дата регистрации: 11.06.2009г. номер регистрации: 61-61-42/058/2009-631. Степень готовности объекта 8%. Обязанности ООО СК «Рот Яг» предоставить жилые помещения и/или денежные средства участникам строительства, согласно реестра требований кредиторов и реестра о передаче жилых помещений, сформированных Арбитражным судом Ростовской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) №А53-22897/2012 на дату подведения итогов торгов.

Начальная цена продажи имущества/лота устанавливается решением собрания кредиторов и участников строительства. Начальная цена продажи имущества/лота устанавливается без учета НДС.

Начальная цена Лота №1 — 7 400 000 (семь миллионов четыреста тысяч) рублей.

3.3. Организатор торгов: конкурсный управляющий должника Швайко Владимир Петрович.

3.4. Оператор электронной площадки: ООО «ЮТендер».

3.5. Электронная площадка: «UTender».

3.6. Реквизиты счета должника, используемого в конкурсном производстве (используемого в т.ч. для перечисления задатков и оплаты по договорам купли-продажи по результатам торгов):

Получатель: ООО «Строительная компания «Рот Яг»

ИНН 6164081539 КПП 616401001 ОГРН 1026103273690

р/с 40702810500000018997

в ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону

к/с 30101810100000000762

БИК 046015762

3.7. Место представления заявок на участие в торгах: [www.utender.ru](http://www.utender.ru)

3.8. Место подведения результатов торгов: [www.utender.ru](http://www.utender.ru), г. Ростов-на-Дону, пер.

Гвардейский, д.7.

3.9. Печатный орган по месту нахождения должника: газета «Таганрогская правда».

3.10. Установленные собранием кредиторов и ст.132 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» условия конкурса:

К участию в торгах, допускаются юридические лица - застройщики, чьи показатели финансовой устойчивости соответствуют нормативам, установленным Постановлением Правительства от 21 апреля 2006 года №233, а также юридические и физические лица (Инвесторы), предоставившие банковскую гарантию в размере не менее суммарного размера требований участников строительства по денежным обязательствам и обязательствам по передаче жилых помещений. Обязательными условиями для победителя торгов является: завершение строительства объекта строительства в трехлетний срок с даты заключения договора, выполнение обязательств ООО СК «Рот Яг» перед его участниками строительства, подтвердившими свои требования в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) №А53-22897/2012, согласно реестра требований кредиторов и реестра передачи жилых помещений на дату подведения итогов торгов. Обязательства перед участниками строительства могут быть выполнены следующим образом: Предоставление участникам строительства, имеющим требования о передаче жилого помещения, жилого помещения в соответствии с реестром ООО СК «Рот Яг» о передаче жилых помещений по делу №А53-22897/2012 по завершению строительства объекта без взимания дополнительных денежных средств. С согласия участника строительства, имеющего требование о передаче жилого помещения, предоставить ему аналогичное жилое помещение в ином уже завершенном строительстве доме, или находящемся на стадии завершения строительства без взимания дополнительных денежных средств с участника строительства. С согласия участника строительства, имеющего требование о передаче жилого помещения, выплатить участнику строительства денежную компенсацию в размере не менее суммы, определенной судом при включении в реестр передачи жилых помещений. Денежные средства участникам строительства, имеющим к ООО СК «Рот Яг» денежные требования, включенные в реестр требований кредиторов, выплатить в размере, определенном в рамках дела А53-22897/2012 в течение 30 дней с даты заключения договора на торгах. 1. Денежные средства участникам строительства, имеющим к ООО СК «Рот Яг» денежные требования, включенные в реестр требований кредиторов выплатить в размере, определенном в рамках дела А53-22897/2012 в течение 30 дней с даты заключения договора на торгах. 2. С согласия участника строительства, имеющего требование о передаче жилого помещения, выплатить участнику строительства денежную компенсацию в размере не менее суммы,

определенной судом при включении в реестр передачи жилых помещений 3. С согласия участника строительства, имеющего требование о передаче жилого помещения, предоставить ему аналогичное жилое помещение в ином уже завершенном строительством доме, или находящемся на стадии завершения строительства без взимания дополнительных денежных средств с участника строительства. 4. Предоставление участникам строительства, имеющим требования о передаче жилого помещения, жилого помещения, в соответствии с реестром ООО СК «Рот Яг» о передаче жилых помещений по делу №А53-22897/2012 по завершению строительства объекта без взимания дополнительных денежных средств. Во исполнение указанных выше обязательств Победитель торгов обязан в течение пяти дней с момента подписания договора купли-продажи по итогам торгов в форме конкурса заключить с участниками строительства ООО СК «Рот Яг» соглашение о переводе долга с ООО СК «Рот Яг» на себя в соответствии со ст. 391 ГК, при этом одним из обязательных условий указанного соглашения будет являться освобождение ООО СК «Рот Яг» от обязательств перед участниками строительства. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:

- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий;
- сведения о фирменном наименовании (наименовании) претендента, его организационно-правовой форме, месте нахождения, почтовом адресе, номере контактного телефона.

К заявке должны быть приложены следующие документы:

- 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;
- заявка на участие в торгах должна содержать обязательство заявителя исполнять условия конкурса;
- документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, указанным в настоящем сообщении, а именно: годовые отчеты о прибылях и убытках за три последних года, годовые бухгалтерские балансы за три последних года;
- копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника торгов приобретение Имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой и иные документы, необходимые для подтверждения соответствия показателей финансовой отчетности Застройщика нормативам, установленным Постановлением Правительства от 21 апреля 2006 года №233.

В случае, если участником торгов является лицо, не обладающее статусом Застройщика, необходимо предоставить банковскую гарантию в размере не менее суммарного размера требований участников строительства по денежным обязательствам и

обязательствам по передаче жилых помещений (сведения об участниках строительства содержатся на ЭТП «Ютендер» и на ЕФРСБ).

Претендент на участие в торгах в форме конкурса должен соответствовать следующим требованиям:

- 1) отсутствие процедуры ликвидации юридического лица (выписка и справка предоставленная претендентом);
- 2) отсутствие судебного акта арбитражного суда о введении в отношении юридического лица одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве (подтверждается справкой претендента);
- 3) отсутствие решения о приостановлении деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (подтверждается справкой претендента);
- 4) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (подтверждается справкой претендента);
- 5) отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктом 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, сведений о юридическом лице, в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица (подтверждается справкой претендента);
- 6) отсутствие у юридического лица недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов юридического лица, по данным бухгалтерской финансовой отчетности за последний отчетный период (подтверждается справкой из налогового органа);
- 7) отсутствие у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа и главного бухгалтера или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации (подтверждается справкой претендента).

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



#### 4. Функции организатора торгов при подготовке и проведении торгов

Организатор торгов при подготовке и проведении торгов выполняет следующие функции:

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

4.2. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи имущества/лота и иных документов, установленных Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54.

4.3. Опубликовывает информационное сообщение о продаже имущества в официальном издании (газете «Коммерсантъ»), в печатном органе, указанном в п. 3.8 настоящего Порядка, и размещает на сайте электронной торговой площадки в сети «Интернет», в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. В сообщении о продаже имущества на торгах в форме конкурса должны содержаться:

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

4.4. Назначает дату и время проведения торгов.

Торги должны быть проведены организатором торгов не позднее, чем в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.

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

4.6. Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.

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

4.8. Заключает с участниками торгов договоры о задатке.

4.9. Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

4.10. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

4.11. Обеспечивает передачу имущества/лота покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом прав владения на него и содействует заключению соглашения об исполнении условий конкурса с органом местного самоуправления;

4.12. 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 и настоящим Порядком.

4.13. 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.

4.14. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве.

## 5. Порядок оформления, место и время представления заявок

5.1. Заявка на участие в торгах оформляется заявителем произвольно в электронной форме на русском языке и подписывается ЭЦП участника.

Заявка должна содержать обязательство соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа и должна содержать:

- 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;
- 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;
- обязательства участника по соблюдению условий конкурса.

5.3. Продолжительность приема заявок на участие в торгах должна быть не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

5.4. Оплата задатка осуществляется заявителем только денежными средствами на счет, указанный в п. 3.5 настоящего Порядка.

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

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

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

## 6. Определение состава участников торгов

6.1. По окончании срока приема заявок организатор торгов рассматривает присланные заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков на основании выписок с соответствующего банковского счета, определяет состав участников торгов.

На день, следующий после дня окончания приема заявок, по результатам рассмотрения заявок организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании заявителей участниками торгов.

В день подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа.

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

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

6.3. В протоколе об определении участников торгов указывается:

- перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, с указанием наименования юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика;
- перечень заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием 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;
- перечень заявителей, отзывавших заявки с указанием наименования юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика. |

Протокол составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у организатора торгов, второй - направляется организатором торгов оператору электронной площадки в форме электронного документа в день его подписания.

6.4. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (Пяти) дней со дня подписания указанного протокола (в случае отсутствия автоматической рассылки протоколов заявителям на сайте электронной площадки).

6.5. Если заявителю, подавшему заявку на участие в торгах и внесшему задаток, отказано в участии в торгах, задаток подлежит возврату в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня принятия решения об отказе.

## 7. Порядок проведения торгов в форме конкурса и выявление победителя торгов

7.1. Торги должны быть проведены не ранее 30 (Тридцати) дней со дня публикации в газете «Коммерсантъ» и в печатном органе, указанном в п. 3.8 настоящего Порядка, сообщения о проведении торгов. При этом указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты публикации объявления в газете «Коммерсантъ».

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

7.3. Оператор электронной площадки проводит открытые электронные торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

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

7.4. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых электронных торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением № 1 к Приказу Минэкономразвития России от 15.02.2010 № 54.

7.5. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества должника и определяет победителя открытых электронных торгов. В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

7.6. Победителем открытых электронных торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену. |

7.7. По результатам проведения открытых электронных торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых электронных торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения.

7.8. Организатор торгов в течение часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых электронных торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене имущества/лота, представленных участниками торгов;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества/лота в ходе торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов.

7.9. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых электронных торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых электронных торгов.

7.10. 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.

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

7.12. 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 официальном издании (газете «Коммерсантъ») и разместить на сайте этого официального издания в сети «Интернет», в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества/лота.

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

8.1. В течение 5 (Пяти) дней с даты подписания протокола о результатах торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества/лота с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества/лота.

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

- сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота;
- цена продажи имущества/лота;
- порядок и срок передачи имущества/лота покупателю;
- порядок и сроки заключения с органом местного самоуправления соглашения об исполнении условий конкурса;
- сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества/лота, в том числе публичного сервитута;

- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Договор купли-продажи имущества/лота должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю и государственной регистрации перехода прав владения только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота и перечисления денежных средств, вырученных от реализации имущества/лота, на указанный в п.3.5 настоящего Порядка расчетный счет.

Передача недвижимого имущества/лота покупателю и государственная регистрация права покупателя на недвижимое имущество осуществляются только после полной оплаты покупателем цены имущества.

8.3. Победитель торгов в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения конкурсного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи имущества/лота.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.

В этом случае конкурсный, управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества/лота по сравнению с ценой имущества/лота, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

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

8.5. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества/лота) обязан полностью оплатить приобретаемое имущество/лот в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

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

8.6. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения о подписании договора купли - продажи от конкурсного управляющего, конкурсный управляющий в срок 5 (Пять) дней, должен предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота путем направления заказного письма с уведомлением о вручении участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества/лота по сравнению с ценой имущества/лота, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов, по предложенной этим участником цене. При отказе этого участника от покупки имущества или не поступлении ответа от него в течение 5 (Пяти) дней срок с даты направления конкурсным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, конкурсный управляющий в течение 2 (Двух) дней обязан признать торги несостоявшимися с составлением соответствующего протокола, назначить дату проведения повторных торгов, передать оператору электронной площадки протокол о признании торгов несостоявшимися.

## 9. Повторные торги

9.1. В случае признания торгов несостоявшимися, организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделах 5,6,7 настоящего Порядка.

9.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи имущества/лота на повторных торгах устанавливается в размере на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества/лота на первоначальных торгах. -

Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 20 (двадцати) процентов от начальной цены продажи имущества на повторных торгах;

Шаг торгов составляет 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества/лота на повторных торгах.

Как уже было указано, возражения в отношении предложенного конкурсным управляющим порядка продажи имущества должника, в материалы дела не представлены.

Рохленко А.С. в судебном заседании, не возражая против утверждения Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, просил дополнить п. 3.10 и п. 8.2 положения условиями об обязательном погашении победителем торгов текущих расходов и требований кредиторов 1 и 2 очереди.

Рассмотрев предложенные кредитором дополнения п. 3.10 и п. 8.2 положения, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для их внесения в предложенное управляющим положение в силу следующего.

Как следует из материалов дела, ООО «АК «Актив-аудит» была проведена оценка рыночной стоимости объекта незавершенного строительства. Согласно отчету №26/09/15 независимого оценщика рыночная стоимость по состоянию на 26.09.2015г. составляет - 46 783 725 руб.

Конкурсный управляющий, определяя начальную продажную цену спорного имущества исходил из следующего.

Обязательства должника составляют:

текущие обязательства (текущая заработная плата, судебные расходы, сохранность имущества, торги и пр.) - 5 394 880, 21 руб.

требования кредиторов 1 очереди - 79 308 руб. 05 коп.

требования кредиторов 2 очереди - 1 686 597 руб. 08 коп.

Итого: 7 160 785 руб. 34 коп.

требования кредиторов 3 очереди (участники строительства) - 5 525 414 руб. 86 коп.

требования участников строительства о передаче жилых помещений - 41 945 489 руб. 23 коп.

Итого: 47 470 904 руб. 09 коп.

Начальная цена продажи имущества в размере 7 400 000 руб. была определена исходя текущих обязательств и требований кредиторов первой и второй очереди с учетом наличия обременения на сумму 47 470 904 руб. 09 коп. и условий порядка продажи имущества.

Включение предложенных условий дополнительно увеличит стоимость договора для победителя, что может затруднить привлечение потенциальных покупателей.

Суд, принимая во внимание указанные обстоятельства, учитывая социальную значимость вопроса, исходя из условий порядка, предложенных управляющим, пришел к выводу, что с целью привлечения потенциальных покупателей спорного имущества на условиях, предложенных управляющим, целесообразным и правильным будет определение цены продажи, предложенной управляющим.

Доказательств иного в материалы дела не представлено.

Руководствуясь статьей 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции конкурсного управляющего, установив начальную продажную стоимость имущества в размере 7 400 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения, через арбитражный суд, принявший определение.

Судья

Р.А. Абраменко