



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении положения о продаже заложенного имущества должника

г.Москва
25 августа 2023 года

Дело №А41-12099/16

Резолютивная часть определения объявлена 13 июля 2023 года
Определение в полном объеме изготовлено 25 августа 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Левченко Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Джигкаевой Д.А., рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего ООО "СМУ-7" – Тяпинской Е.Н. об утверждении Дополнения к Положению о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника по делу о признании ООО "СМУ-7" несостоятельным (банкротом),
при участии в судебном заседании – согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 04.07.2017 по делу №А41-12099/16 ООО "СМУ-7" (ОГРН 1025001546646, ИНН 5012017939, Московская обл., г. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Заводская, д. 14А) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Конкурсным управляющим утверждена Тяпинская Елена Николаевна. Сообщение об открытии в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в газете "Коммерсантъ" от 15.07.2017 №127.

Конкурсный управляющий ООО "СМУ-7" - Тяпинская Е.Н. обратилась с Арбитражный суд с заявлением об утверждении Дополнения к Положению по продаже имущества ООО "СМУ-7" - гаражных боксов №4; №23; №41; №45; №46; №103; №148; №159; №260; №377; №4-1П в объекте незавершенного строительства - надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25 в редакции конкурсного управляющего.

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ч. 1 ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее АПК РФ) и ст. 32 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

ООО "СМУ-7" осуществляло строительство - гаражного комплекса надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25 (далее – объект незавершенного строительства) с привлечением денежных средств по договорам инвестирования, заключённым с участниками строительства.

Строительство не завершено, объект незавершенного строительства на кадастровый учет не поставлен, в эксплуатацию не введен.

Определением Арбитражного суда Московской области от 12.03.2021 г. по делу №А41-12099/2016 в конкурсную массу ООО "СМУ-7" включены гаражные боксы: №4; №23; №41; №45; №46; №103; №148; №159; №260; №377; №4-1П в объекте незавершенного строительства - надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25;

установлена начальная продажная стоимость гаражных боксов: №4; №23; №41; №45; №46; №103; №148; №159; №260; №377; №4-1П в объекте незавершенного строительства - надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25;

утверждено Положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества ООО "СМУ-7": прав требования по достройке и передаче гаражных боксов №4; №23; №41; №45; №46; №103; №148; №159; №260; №377; №4-1П гаражного комплекса надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25.

Из заявления конкурсного управляющего следует, что первые, повторные торги, а также торги в форме публичного предложения по продаже прав требования по достройке и передаче гаражных боксов №4; №23; №41; №45; №46; №103; №148; №159; №260; №377; №4-1П гаражного комплекса надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25 не состоялись ввиду отсутствия заявок на участие, в связи с чем, подготовлено Дополнение к ранее утвержденному порядку продажи.

Согласно ст. 139 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания оценки имущества должника, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве;

о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;

о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

В соответствии со ст.ст. 12, 13, 14, 15 Закона о банкротстве конкурсным управляющим 01.04.2022 г. организован комитет кредиторов ООО "СМУ-7". На повестку комитета кредиторов вынесен вопрос об утверждении Дополнения к Положению по продаже имущества ООО "СМУ-7" - гаражных боксов в объекте незавершенного строительства. Комитет кредиторов признан не состоявшимся.

Таким образом, решение об утверждении Дополнения к Положению по продаже имущества ООО "СМУ-7" - гаражных боксов в объекте незавершенного строительства не принято.

В силу абз. 2 п. 1 ст. 139 Закона о банкротстве в случае не утверждения комитетом кредиторов предложения по продаже имущества должника конкурсному управляющему предоставлено право обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи этого имущества.

В процессе рассмотрения ходатайства, конкурсным управляющим уточнены заявленные требования с учётом поступивших суду возражений, представлено уточнённое положение о порядке и условиях реализации имущества.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества должника на торгах, предложенных кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Согласно п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве продажа имущества должника в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей

статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона.

В п. 6 ст. 110 Закона о банкротстве определено, что начальная цена продажи имущества определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Поскольку имущество не было реализовано по цене, определенной отчётом об оценке, начальная продажная стоимость имущества устанавливается в размере стоимости, сформировавшейся на последнем этапе торгов в форме публичного предложения.

Руководствуясь ст. 184-185, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 60 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Установить начальную продажную цену имущества ООО "СМУ-7" - гаражных боксов в объекте незавершенного строительства - надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25, в размере:

гаражный бокс №4 площадью 19,00 кв.м.	287 447,01 рублей без НДС
гаражный бокс №23 площадью 20,10 кв.м.	304 088,68 рублей без НДС
гаражный бокс №41 площадью 20,50 кв.м.	310 140,20 рублей без НДС
гаражный бокс №45 площадью 26,30 кв.м.	397 887,18 рублей без НДС
гаражный бокс №46 площадью 20,10 кв.м.	397 887,18 рублей без НДС
гаражный бокс №103 площадью 20,10 кв.м.	303 588,68 рублей без НДС
гаражный бокс №148 площадью 19,00 кв.м.	287 447,01 рублей без НДС
гаражный бокс №159 площадью 27,80 кв.м.	420 580,36 рублей без НДС
гаражный бокс №260 площадью 27,80 кв.м.	420 580,36 рублей без НДС
гаражный бокс №377 площадью 26,40 кв.м.	399 400,06 рублей без НДС
гаражный бокс №4П-1 площадью 6,00 кв.м.	90 772,74 рублей без НДС

2. Утвердить Дополнение к Положению по продаже имущества ООО "СМУ-7" - гаражных боксов в объекте незавершенного строительства - надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25, в редакции конкурсного управляющего.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Ю.А. Левченко