

**Арбитражный суд****Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**ул. Мира 27, г. Ханты-Мансийск, 628012, тел. (3467) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**г. Ханты-Мансийск
«22» февраля 2023 года

Дело № А75-20726-49/2019

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе судьи Кузнецовой Е.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Разяповой К.М., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СеверСтрой Партнер» (ИНН 8602205352, ОГРН 1138602010711, 628403, г. Сургут, ул., 30 лет Победы д.10) ходатайство конкурсного управляющего о разрешении разногласий, возникших при определении порядка продажи имущества должника, являющегося предметом залога, без участия представителей,

у с т а н о в и л :

решением от 19.06.2020 к должнику – обществу с ограниченной ответственностью «СеверСтрой Партнер» применены правила банкротства застройщика, предусмотренные параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), должник признан несостоятельным (банкротом) и в его отношении открыто конкурсное производство.

Определением суда от 23.08.2021 конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «СеверСтрой Партнер» утвержден член саморегулируемой организации Союз СРО АУ СЗ Королев Константин Петрович (адрес: 620109, г. Екатеринбург, ул. Metallургов 12-51).

Конкурсный управляющий и конкурсный кредитор обратились в суд с ходатайством о разрешении разногласий, возникших при определении порядка продажи имущества должника, являющегося предметом залога, а именно о начальной цене продажи и электронной торговой площадки, посредством которой должны быть осуществлены торги, споры объединены в одном производстве.

Имущество является предметом залога конкурсного кредитора АО «СНГБ», конкурсный управляющий и кредитор ПАО «Сбербанк» полагают нарушающим права иных кредиторов, представленное АО «СНГБ» положение о порядке реализации предмета залога.

Судебное заседание по разрешению ходатайства неоднократно откладывалось для совершения участниками дела процессуальных действий, в том числе по ходатайствам таких участников.

Определением суда от 30.01.2023 судебное заседание назначено на 22.02.2102

Лица, участвующие в рассмотрении настоящего обособленного спора об объявлении перерыва, дате, месте и времени судебного заседания уведомлены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте суда, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

В соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ судебное заседание проведено в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле.

Исследовав материалы дела, рассмотрев ходатайство конкурсного управляющего, приложенные к нему документы и изложенные в нем доводы, а также доводы, изложенные в письменных позициях залогового кредитора, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве.

При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Конкурсный управляющий 21.01.2023 представил в материалы дела редакцию положения о порядке продажи имущества (которое по своим условиям также соответствует позиции конкурсного кредитора ПАО «Сбербанк»):

Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов, назначение: жилой дом № 8. Площадь: 9 330 кв.м., расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 44. Кадастровый номер: 86:10:0101125:452.

Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов, назначение: жилой дом № 7 с помещениями общественного питания. Площадь: 9 188 кв.м.,

расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 44. Кадастровый № 86:10:0101125:455.

От залогового кредитора АО «СНГБ» 21.02.2023 поступило ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, а также позицию о намерении оперативного проведения процедуры несостоятельности, об отсутствии возражений и разногласий по представленной конкурсным управляющим редакции положения.

Таким образом, разногласие в части утверждения положения о порядке продажи имущества, являющегося предметом залога отсутствует, при этом согласованный проект положения представил именно конкурсный управляющий, залоговый кредитор выразил согласие на его утверждение.

Исследовав представленные Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, суд приходит к выводу о том, что оно соответствует законодательству Российской Федерации и отвечает интересам кредиторов и должника.

Начальная цена реализации прав требования (дебиторской задолженности) установлена конкурсным управляющим равной номинальному размеру задолженности, что является целесообразным, поскольку установление стоимости превышающей размер права требования не породит на него спроса, а оснований снижать стоимость материалы дела не содержат.

При установленных по делу и изложенных выше обстоятельствах ходатайство подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 32, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л :

ходатайство конкурсного общества с ограниченной ответственностью «СеверСтрой Партнер», ПАО «Сбербанк России» удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества общества с ограниченной ответственностью «СеверСтрой Партнер» в следующей редакции:

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ, ОБ УСЛОВИЯХ И О СРОКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЕВЕРСТРОЙ ПАРТНЁР» НАИМЕНОВАНИЕ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЕВЕРСТРОЙ ПАРТНЁР» (ООО «СЕВЕРСТРОЙ ПАРТНЁР») ИНН 8602205352, ОГРН 1138602010711, АДРЕС ДОЛЖНИКА: 628403, ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. СУРГУТ, УЛ. 30 ЛЕТ ПОБЕДЫ, Д. 10 АДРЕС КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ: 620109, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. МЕТАЛЛУРГОВ 12-51 НАИМЕНОВАНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА, В ПРОИЗВОДСТВЕ КОТОРОГО НАХОДИТСЯ ДЕЛО О БАНКРОТСТВЕ:

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ НОМЕР ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ: №А75-20726/2019 СУДЕБНЫЙ АКТ О ВВЕДЕНИИ ПРОЦЕДУРЫ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА:

РЕШЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ ПО ДЕЛУ №А75-20726/2019.

Конкурсный управляющий должника: КОРОЛЁВ КОНСТАНТИН ПЕТРОВИЧ (ИНН: 665800644456, ОГРН: 306965833800027, РЕР. № 12074, член СРО Союз «СРО АУ СЗ» - Союз «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ СЕВЕРО-ЗАПАД».

Настоящее Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника ООО «СЕВЕРСТРОЙ ПАРТНЁР» (далее - «Положение») регулирует порядок реализации имущества, включенного в конкурсную массу должника ООО «СЕВЕРСТРОЙ ПАРТНЁР» (далее - «должник»). Настоящее Положение устанавливает правила проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника, определяет порядок, сроки и условия продажи имущества и правила взаимодействия арбитражного управляющего, организатора торгов, оператора электронной площадки и иных заинтересованных лиц.

Во всем, что не предусмотрено настоящим Положением, следует руководствоваться: Гражданским кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; приказом Министерства экономического развития РФ от 23 июля 2015 года №495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым, и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

1. Наименование и состав имущества должника, выставляемого на реализацию

(далее - именуемое «имущество»):

Лот№1:

- Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов, назначение: жилой дом № 8. Площадь: 9 330 кв.м., расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 44. Кадастровый номер: 86:10:0101125:452.

- Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов, назначение: жилой дом № 7 с помещениями общественного питания. Площадь: 9 188 кв.м., расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 44. Кадастровый № 86:10:0101125:455.

Стоимость лота № составляет 56 860 735,07 (пятьдесят шесть миллионов восемьсот шестьдесят тысяч семьсот тридцать пять рублей, семь копеек).

2. Общие положения о форме и порядке реализации имущества должника.

2.1. Недвижимое имущество, ценные бумаги, имущественные права, заложенное имущество, предметы, имеющие историческую или художественную ценность, а также имущество, рыночная стоимость которого превышает 100 000 рублей, продается в форме открытых торгов с открытой формой представлений предложений о цене, если решением собрания кредиторов не предусмотрено иного в отношении конкретного имущества должника.

- Торги по продаже имущества должника проводятся в электронной форме на электронной торговой площадке Общество с ограниченной ответственностью «Ру-Трейд» (<http://ru-trade24.ru/>) (оператор электронной площадки - ООО «Ру-Трейд»).

- Имущество должника реализуется на торгах в электронной форме следующими способами:

- первые торги: аукцион, открытый по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене;
- повторные торги: аукцион, открытый по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене;
- публичное предложение, открытое по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене.

Организатор торгов вправе приостановить или отложить опубликование сведений о проведении торгов, в следующих случаях:

- на решение собрания кредиторов, которым утверждено настоящее Положение, подана жалоба;
- к должнику предъявлены иски в отношении имущества, включенного в состав лота;
- в иных случаях, когда непринятие мер по приостановлению или отложению опубликования сведений может привести к нарушению прав должника, кредиторов или иных лиц;

Продолжительность приема заявок на участие в первых и повторных торгах должна составлять не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней.

Продолжительность приема заявок (предложений о цене) на торгах, проводящихся посредством публичного предложения, определяется настоящим Положением

- Конкурсный управляющий выступает в качестве организатора торгов по реализации имущества должника.

- Для целей настоящего Положения о порядке реализации имущества должника датой опубликования сведений считается дата опубликования объявления о торгах в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, содержащего сведения о реализации имущества должника.

3. Сроки реализации имущества.

3.1. Конкурсный управляющий вправе реализовать имущество должника в соответствии с настоящим Положением о порядке реализации имущества должника до дня завершения процедуры конкурсного производства включительно.

4. Порядок реализации имущества должника.

- При реализации имущества должника посредством торгов в форме аукциона, шаг аукциона устанавливается в 5 (пять) % от начальной цены продажи по лоту.

- Величиной задатка для участия в аукционе устанавливается 20 (двадцать) % от объявленной начальной цены лота. Задаток в размере 20 (двадцать) % от цены лота

подлежит уплате также при проведении торгов посредством публичного предложения, в этом случае сумма задатка рассчитывается исходя из действующей в определенном периоде времени стоимости лота.

Задаток должен быть внесен заявителем в денежной форме путем безналичного перечисления на расчетный счет должника в срок не позднее периода окончания приема заявок на участие в торгах на реквизиты, указанные конкурсным управляющим.

- Сведения о проведении торгов по продаже имущества должника публикуются в обязательном порядке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте электронной торговой площадке Общество с ограниченной ответственностью «Ру-Трейд» (<http://ru-trade24.ru/>) (оператор электронной площадки - ООО «Ру-Трейд»).

- Проекты договора купли-продажи имущества и договора о задатке разрабатываются конкурсным управляющим в срок до публикации объявления о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Условия договора определяются конкурсным управляющим самостоятельно с учетом требований, установленных положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Проекты договора купли-продажи имущества и договора о задатке подлежат размещению в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте электронной торговой площадки Общество с ограниченной ответственностью «Ру-Трейд» (<http://ru-trade24.ru/>) (оператор электронной площадки - ООО «Ру-Трейд»).

- В случае поступления единственной заявки, соответствующей правилам проведения аукциона, аукцион признается несостоявшимся. При этом организатор торгов заключает договор купли-продажи с единственным участником аукциона в порядке, установленном п. 17 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

- Победителем аукциона признается лицо, предложившее наивысшую цену в отношении лота. При продаже имущества должника посредством публичного предложения, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи, договор купли-продажи заключается конкурсным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора на реквизиты, указанные конкурсным управляющим.

4.7. Заявки на участие в торгах должны соответствовать требованиям, установленным в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, и должны оформляться в форме электронного документа. Заявки на участие в торгах составляются в произвольной форме на русском языке и должны содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя. Заявки на участие в торгах должны содержать также 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 конкурсный управляющий. К заявкам на участие в торгах (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) должны прилагаться копии следующих документов: выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя. Документы, прилагаемые к заявкам, должны представляться в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя. Время окончания подачи заявок до 18:00 московского времени.

- Порядок и сроки допуска участников к торгам, проведения торгов, подведения результатов торгов, размещения информации о результатах торгов устанавливаются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и регламентом электронной торговой площадки.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены продажи имущества должника, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Продолжительность периода, в котором действует указанная начальная цена продажи имущества должника при реализации в порядке публичного предложения, составляет 3 (три) рабочих дня. После окончания указанного периода, при отсутствии заявки на участие в торгах, установленная начальная цена продажи имущества должника при реализации в порядке публичного предложения подлежит последовательному снижению. Начальная цена продажи имущества должника при реализации в порядке публичного предложения подлежит последовательному снижению на 10 (десять) % от начальной цены продажи имущества должника при реализации в порядке публичного предложения по истечении каждых 3 (трех) рабочих дней с даты, указанной в сообщении о реализации имущества в порядке публичного предложения. Минимальная цена продажи при реализации в порядке публичного предложения, по которой может быть продано имущество должника (цена отсечения) составляет 10 (десять) % от начальной цены продажи имущества должника при реализации в порядке публичного предложения.

- В случаях, не урегулированных настоящим положением, отношения по реализации имущества должника непосредственно регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и принятыми в соответствии с ним подзаконными нормативными актами.

- В случае исключения из конкурсной массы части имущества по причине его утраты, порчи или уменьшения прав требования (погашение задолженности, ликвидация дебитора) торги по продаже оставшегося имущества должника подлежат продолжению на прежних условиях.

Если в период проведения первых торгов или непосредственно перед назначением повторных торгов из конкурсной массы исключится часть имущества, оставшееся имущество не выставляется заново на первые торги, а подлежит продаже на повторных торгах.

Если в период проведения повторных торгов или непосредственно перед назначением торгов посредством публичного предложения из конкурсной массы исключится часть имущества, оставшееся имущество не выставляется заново на первые и повторные торги, а подлежит продаже на торгах посредством публичного предложения.

4.12. В случае возникновения обстоятельств, требующих внесение изменений в настоящее Положение, конкурсный управляющий в течение месяца с даты возникновения указанных обстоятельств представляет на утверждение собранию (комитету) кредиторов свои предложения о внесении в Положение соответствующих изменений.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Арбитражный суд разъясняет, что в соответствии со статьями 177, 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебный акт, выполненный в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, и другим заинтересованным лицам посредством его размещения на официальном

сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его вынесения, если иное не установлено настоящим Кодексом.

По ходатайству указанных лиц копии судебного акта на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Е.А. Кузнецова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 09.12.2021 2:03:35
Кому выдана Кузнецова Евгения Андреевна