

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**город Омск
28 февраля 2020 года№ дела
А46-2996/2017Резолютивная часть определения оглашена 20 февраля 2020 года.
Определение в полном объеме изготовлено 28 февраля 2020 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Сумбаевой А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.С. Жгулевой, рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом индивидуального предпринимателя Афанасенко Юрия Евгеньевича (08.03.1955 года рождения, уроженца города Штальзунд, Германия, ИНН 550600322559, ОГРНИП 304550620600396, СНИЛС № 076-294-408-90, зарегистрирован по адресу: 644046, Омская область, город Омск, улица 16-й Военный городок, дом 382, квартира 1) - Глазковой Ирины Сергеевны о разрешении разногласий по порядку проведения торгов, при участии в судебном заседании:

- от финансового управляющего – Романовой М.В. по доверенности от 20.05.2017 (представляла интересы до 01.10.2019),
- от ФНС России – Шелудковой А.В. по доверенности от 09.04.2019 (диплом о в.ю.о.),
- от АО «Россельхозбанк» - Марусовой М.М. по доверенности от 09.04.2019 (диплом о в.ю.о.),
- от АО «Банк Интеза» - Лейнвебер О.Н. по доверенности от 27.05.2019 (представляла интересы до 01.10.2019)

У С Т А Н О В И Л :

в производстве Арбитражного суда Омской области находится дело № А46-2996/2017 о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Афанасенко Юрия Евгеньевича (08.03.1955 года рождения, уроженца города Штальзунд, Германия, ИНН 550600322559, ОГРНИП 304550620600396, СНИЛС № 076-294-408-90, зарегистрирован по адресу: 644046, Омская область, город Омск, улица 16-й Военный городок, дом 382, квартира 1) (далее по тексту – должник, ИП Афанасенко Ю.Е.), в рамках которого финансовый управляющий имуществом должника – Глазкова Ирина Сергеевна обратилась в суд с заявлением о разрешить разногласий, возникших между финансовым управляющим ИП Афанасенко Ю.Е. – Глазковой И.С., АО «Банк Интеза», АО «Россельхозбанк» относительно порядка продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Омской области от 11.10.2019 заявление финансового управляющего принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению на 07.11.2019 в 11 часов 15 минут и после указанной даты неоднократно откладывалось.

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

В ходе рассмотрения дела от финансового управляющего поступило уточнение (вх.

№ 1792 от 13.01.2020), согласно которому финансовый управляющий просит утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в редакции представленной кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества должника - АО «Россельхозбанка», с учетом изменений финансового управляющего, а именно:

Пункт 1.4. Положения изложить в следующей редакции: «Арбитражный управляющий открывает в Омском РФ АО «Россельхозбанк» отдельный счёт должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счёт денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счёт должника)»;

Пункт 3.1. Положения изложить в следующей редакции: «Торги проводятся с использованием электронной площадки - Электронная площадка «Электронные системы Поволжья» в сети Интернет на сайте <http://www.el-torg.com/> (далее - Сайт). Доступ к электронной площадке через сеть Интернет является открытым. Оператором электронной площадки является -ООО «Электронные системы Поволжья».

исключить пункт 4.5 Положения;

пункт 5.8. Положения изложить в следующей редакции: «Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителями в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола».

пункт 6.6. Положения изложить в следующей редакции: «Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

результаты рассмотрения предложений о цене Имущества, представленных участниками торгов;

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имущества в ходе аукциона;

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».

исключить пункт 7.7 Положения.

пункт 7.10 Положения изложить в следующей редакции: «При отказе этого участника от покупки Имущества или непоступлении ответа от него в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения Арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи, Арбитражный управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней обязан признать торги несостоявшимися и принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества».

2. Состав лота № 1 и начальную цену продажи изложить в следующей редакции: «Нежилое помещение 2П, назначение: нежилое. Площадь: общая 328, 4 кв.м. Этаж: 2. Литер: А. Кадастровый или условный номер: 55-55-01/135/2012-263. Начальная цена продажи - 4 350 000,00 рублей. Вытяжная система вентиляции (б/у). Начальная цена продажи - 149 400,00 рублей. Лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М(№1) (б/у). Начальная цена продажи - 150 000,00 рублей. Лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М(№2) (б/у). Начальная цена продажи - 150 000,00 рублей. Общая начальная цена продажи лота № 1 - 4 799 400, 00 рублей.

АО «Россельхозбанк» представило в материалы дела 17.01.2020 уточнение, в котором относительно реализации лота № 1 указало на следующее.

Лот № 1 Порядка реализации включает в себя нежилое помещение 2П, назначение: нежилое. Площадь: общая 328,4 кв.м. Этаж: 2. Литер: А. Кадастровый (или условный) номер: 55-55-01/135/2012-263.

23.12.2019 по результатам проведения собрания кредиторов ИП Афанасенко А.Е. было принято решение об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества ИП Афанасенко Ю.Е., в соответствии с которым вытяжная система вентиляции (б/у), лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М (№ 2) (б/у) подлежат реализации совместно с имуществом, включенном в лот № 1 «Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника» конкурсного кредитора, требование которого обеспечено залогом имущества должника - АО «Россельхозбанк» (далее - Положение о реализации имущества).

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее - Постановление № 64) регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, отношения собственников помещений в любых объектах недвижимости, которые созданы в порядке долевого строительства, прямо урегулированы статьями 1 и 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Согласно пункту 8 Постановления № 64 при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

С учетом изложенной выше позиции указанное в протоколе собрания кредиторов имущество - вытяжная система вентиляции (б/у), лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М (№ 2) (б/у), относится к общему имуществу здания.

Согласно статье 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Таким образом, общее имущество нежилого здания является общей долевой собственностью владельцев нежилых помещений и не может быть отчуждено в качестве

самостоятельного объекта.

Следовательно, решение собрания кредиторов о реализации общего имущества здания в качестве отдельного лота противоречит положениям гражданского законодательства.

Вместе с тем, принятие решения собрания кредиторов, противоречащего положениям закона, не может являться препятствием для реализации находящегося в залоге у Банка недвижимого имущества.

С учетом изложенного АО «Россельхозбанк» возражает против исключения лота № 1 из Порядка.

Также в своих уточнениях АО «Россельхозбанк» предлагает дополнить Порядок реализации пунктом 7.15 следующего содержания:

«7.15. Лот № 14 - вакуумный куттер Laska KUX 200 Vacuum DC-SuperCutter с двигателем постоянного тока в комплекте (загрузочная установка для 200-литровых стандартных тележек; дополнительная ножевая головка тип FL), заводской № 13491, 2010 г.в., является предметом залога:

- кредитора АО «Россельхозбанк» (Кредитор № 1), являющегося первым залогодержателем в соответствии с договором залога от 19.08.2014 № 140904/0030-5;

- кредитора АО «Банк Интеза» (Кредитор № 2), являющегося последующим залогодержателем в соответствии с договором залога от 05.12.2014 № LD1433800026/3-2;

Денежные средства, вырученные от реализации Имущества (лот № 1-13, 15-34) направляются на удовлетворение требований Кредитора № 1 в порядке, предусмотренном п. 5 ст. 213.27 Закона о банкротстве. При этом, вырученная от реализации лота № 14 сумма должна быть перечислена на счет Кредитора № 1 в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты проведения окончательных расчетов с Кредитором № 1 по реализации иного имущества (лот № 1-13, 15-34), указанного в приложении к настоящему Положению.

В случае удовлетворения требований Конкурсного кредитора № 1 в полном объеме, денежные средства, вырученные от реализации лота № 14, распределяются в счет погашения задолженности Конкурсного кредитора № 2, включенных в реестр требований кредиторов Должника, как обеспеченных залогом.

В случае признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, Конкурсные кредиторы вправе оставить нереализованное имущества (лота № 14) за собой по цене на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор, согласившийся на оставление нереализованного имущества (лота № 14) за собой, возмещает стоимость Имущества другому Конкурсному кредитору за вычетом денежных средств подлежащих перечислению в соответствии с п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления арбитражному управляющему заявления об оставлении Имущества за собой.

При этом, в случае, если:

- нереализованное имущество оставляет за собой конкурсный кредитор № 2, то он возмещает конкурсному кредитору № 1 полную стоимость такого имущества:

- нереализованное имущество оставляет за собой конкурсный кредитор № 1 и стоимость такого имущества не превышает его требований обеспеченных залогом, он не возмещает стоимость Имущества Конкурсному кредитору № 2. Если в указанном случае стоимость имущества превышает сумму требований кредитора № 1 к Должнику, то он возмещает кредитору № 2 стоимость имущества за вычетом суммы своих требований к должнику.

Преимущественное право оставление предмета залога за собой принадлежит конкурсному кредитору № 1.

Если по истечении 30 (тридцати) рабочих дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли - продажи с единственным участником, а также, если Конкурсные кредиторы не воспользовался правом оставить

Имущество (лот № 14) за собой, продаваемое на торгах имущество Должника (лот № 14) подлежит продаже посредством публичного предложения.».

В связи с изложенным кредитор просит утвердить Положение о реализации имущества должника в редакции, предложенной АО «Россельхозбанк».

В судебном заседании 20.20.2020 представитель финансового управляющего настаивал на утверждении предложенного АО «Россельхозбанк» порядка продажи с учетом замечаний, изложенных финансовым управляющим.

Представитель АО «Россельхозбанк» просил утвердить порядок продажи имущества должника в предложенной им редакции с учетом дополнений относительно имущества, находящегося в залоге как у АО «Россельхозбанк», так и в залоге АО «Банк Интеза»; настаивал на ничтожности решения собрания кредиторов от 23.12.2019 по 3 вопросу повестки дня.

Представитель АО «Банк Интеза» пояснил, что разногласия с АО «Россельхозбанк» и финансового управляющего относительно вакуумного куттера Laska KUX 200 Vacuum DC-SuperCutter с двигателем постоянного тока в комплекте (загрузочная установка для 200-литровых стандартных тележек; дополнительная ножевая головка тип FL), заводской №13491, 2010 г.в. отсутствуют, с редакцией пункта 7.15 АО «Банк Интеза» согласно; в остальном поддержал позицию финансового управляющего.

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

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные соответствующей главой (то есть главой X «Банкротство граждан»), регулируются главами I-III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

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

По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

Положениями статьи 138 Закон о банкротстве предусмотрено, что продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Особенности реализации имущества гражданина установлены в статье 213.26 Закона о банкротстве. Учитывая, что в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, а также, что спор касается залогового имущества, при разрешении настоящего спора подлежат применению положения пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Согласно абзацу 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано (абзац 3 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» (далее - постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2008 № 58), порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

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

В материалах дела имеется положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Афанасенко Ю.Е., утвержденное АО «Россельхозбанк» 16.09.2019, с которым не согласился финансовый управляющий и АО «Банк Интеза».

Содержание положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Афанасенко Ю.Е. сводится к следующему.

Положение

о порядке, сроках и условиях продажи имущества Должника

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества ИП Афанасенко Ю.Е. (далее - «Должник»).

Ф.И.О. Арбитражного управляющего	Глазкова Ирина Сергеевна
ОГРН/ИНН	550401031160
Категория Должника	Индивидуальный предприниматель
Адрес Должника	644046, г. Омск, ул. 16 Военный городок, д.382, кв.1
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Омской области
Номер дела	А46-2996/2017
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	04.12.2019
Дата назначения Арбитражного управляющего	04.12.2019

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), законодательством Российской Федерации о залоге, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития» (далее – Приказ № 495) в целях организации и проведения продажи имущества Должника, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением, Арбитражный управляющий руководствуется Законом о банкротстве.

1.3. Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги (далее – торги) являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

1.4. Арбитражный управляющий открывает в Омском РФ АО «Россельхозбанк» отдельный счет Должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счет Должника). Для обеспечения исполнения обязанности Должника по возврату задатков, перечисляемых участниками торгов по реализации имущества Должника, Арбитражный управляющий по аналогии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве открывает в Омском РФ АО «Россельхозбанк» отдельный банковский счет Должника. Денежные средства, находящиеся на этом счете, предназначены для погашения требований о возврате задатков, а также для перечисления суммы задатка на основной счет Должника в случае заключения внесшим его лицом договора купли-продажи имущества Должника или наличия иных оснований для оставления задатка за Должником.

2. Термины и определения

Банк - АО «Россельхозбанк».

Должник - лицо, в отношении которого арбитражным судом введена процедура банкротства, собственник (владелец) имущества, выставленного на торги.

Задаток – денежная сумма, перечисляемая заявителем на банковский счет Должника по учету задатков в счет причитающихся с него платежей в случае заключения с ним договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения.

Имущество - имущество Должника, указанное в Приложении и реализуемое в соответствии с настоящим Положением и Законом о банкротстве (термин «Имущество» применяется также к отдельным лотам, в составе которых реализуется имущество).

Заявитель - намеревающееся стать участником торгов лицо, представившее для регистрации Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и перечислившее задаток в порядке и размерах, предусмотренных настоящим Положением.

Лот – Имущество, выставленное на торги как самостоятельный предмет продажи,

и в отношении которого заключается отдельный договор купли – продажи по итогам проведения торгов.

Место проведения торгов – электронная площадка.

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 проводят торги в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок, действующее на основании заключенного с Организатором торгов договора на проведение открытых торгов по продаже Имущества Должника.

Организатор торгов – лицо (арбитражный управляющий/специализированная организация), организующее торги в процедуре банкротства Должника.

Победитель торгов – участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.

Покупатель - лицо, с которым был заключен договор купли – продажи по результатам торгов.

Специальный банковский счет – отдельный банковский счёт, открываемый Арбитражным управляющим для зачисления и списания денежных средств в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве.

Торги – способ продажи Имущества, основанный на принципе состязательности. Торги проводятся в электронной форме.

Участник торгов - лицо, согласное приобрести Имущество, указанное в сообщении о проведении торгов, на условиях, указанных в сообщении, допущенное Организатором торгов на основании поданной заявки и приложенных к ней документов к участию в торгах и имеющее право предлагать свою цену за выставленное на торги Имущество.

Шаг аукциона – величина, на которую одновременно изменяется цена продаваемого имущества в процентном отношении к начальной цене.

Электронная площадка – сайт в сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в разделе 2 настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Организация проведения торгов

3.1. Торги проводятся на Электронной площадке «Российский аукционный дом», расположенной в сети Интернет по адресу www.lot-online.ru (далее по тексту - «электронная площадка»). Оператором электронной площадки является АО «Российский аукционный дом».

3.2. Начальная цена Имущества Должника, выставляемого на торги, составляет 38 589 000 (тридцать восемь миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей и определена в соответствии с отчетами об оценке рыночной стоимости имущества № 658/2019, № 542/2019, № 582/2019. Начальная цена Имущества Должника в разрезе лотов указана в Приложении к настоящему Положению.

3.3. Организацию и проведение торгов осуществляет Арбитражный управляющий.

3.4. Организатор торгов при подготовке и проведении торгов выполняет следующие функции:

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

3.4.2. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи Имуущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

3.4.3. В срок не позднее, чем 10 (десять) рабочих дней с даты получения Положения от Банка/вступления в законную силу судебного акта об утверждении Положения направляет для опубликования информационное сообщение о продаже Имуущества в печатном органе, по месту нахождения Должника и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

В сообщении о продаже Имуущества должны содержаться:

- сведения об Имууществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имуществом;
- сведения о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имуущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имуущества (даты и время начала 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 Имуущества;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имуущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.4.4. Назначает дату и время проведения торгов.

Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже Имуущества не позднее чем за тридцать календарных дней до даты проведения торгов.

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

3.4.6. 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.

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

3.4.8. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

3.4.9. 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 Положением.

3.4.10. 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.

3.4.11. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве, Приказом № 495 и иными нормативными актами.

3.5. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10 процентов от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.6. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 процентов от начальной цены продажи Имущества Должника.

4. Представление заявок на участие в торгах

4.1. Для участия в открытых торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

4.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

4.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495, настоящим Положением, а также требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

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

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, Арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности;

- сведения об участии в капитале заявителя Арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий.

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

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);
- документы, удостоверяющие личность (для физического лица);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

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

4.7. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов.

4.8. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

4.9. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

4.10. 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.

4.11. Направление Заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

4.12. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты публикации в печатном органе, по месту нахождения Должника либо указанный срок исчисляется с даты размещения информации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

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

5. Определение участников торгов

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

5.2. 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.

5.3. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании заявителей участниками торгов.

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

5.5. 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 сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

5.6. В протоколе об определении участников торгов указывается:

- перечень заявителей, допущенных к участию в торгах;
- перечень заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах;
- перечень заявителей, отозвавших заявки.

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

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

6. Проведение торгов и выявление победителя торгов

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

6.2. Торги должны быть проведены в срок не позднее чем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах и не позднее 40 (сорока) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

6.3. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, равную величине «шага аукциона».

6.4. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже Имуущества (предприятия) Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением 1 к Приказу № 495.

6.5. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

6.6. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене Имуущества, представленных участниками торгов;
- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имуущества в ходе торгов;

- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) победителя торгов;

- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

6.7. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

6.8. Если к участию в торгах был допущен только один участник, предложение которого о цене Имущества не ниже начальной цены продажи Имущества, договор купли-продажи Имущества заключается Арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

6.9. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или договор купли – продажи не был заключен с единственным участником торгов, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи нереализованного Имущества.

6.10. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан направить для опубликования сообщение о результатах проведения торгов и дате назначения повторных торгов в средствах массовой информации по месту нахождения Должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

6.11. 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 Арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества.

7. Порядок подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи имущества

7.1. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает Арбитражный управляющий с победителем торгов.

7.2. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания протокола о результатах торгов Арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

7.3. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;
- цена продажи Имущества;

- указание на наличие/отсутствие каких-либо обременений в отношении Имущества;

- порядок и срок передачи Имущества покупателю;

- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

7.4. Задаток, внесенный покупателем при подаче заявки на участие в торгах, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате общей цены Имущества.

7.5. Передача Имущества покупателю осуществляются только после полной оплаты покупателем цены Имущества.

7.6. Победитель торгов в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения Арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имуущества.

7.7. В целях настоящего Положения датой получения предложения о заключении договора купли-продажи победителем торгов считается срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Арбитражным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи победителю торгов.

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

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

7.10. При отказе этого участника от покупки Имуущества или непоступлении ответа от него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Арбитражным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, Арбитражный управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней обязан признать торги несостоявшимися и принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имуущества.

7.11. Передача Имуущества Арбитражным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.12. Арбитражный управляющий обеспечивает передачу Имуущества покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

7.13. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемый Имуущество в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания договора купли - продажи.

7.14. Денежные средства, вырученные от реализации Имуущества, направляются на удовлетворение требований Банка в порядке, установленном ст. 138 Закона о банкротстве. Указанная сумма должна быть перечислена на счет Банка в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты ее поступления на специальный счет Должника, открытый Арбитражным управляющим в соответствии с п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве.

8. Повторные торги

8.1. В случае признания торгов несостоявшимися или незаключения договора купли – продажи с единственным участником торгов организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Положения.

8.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи Имуущества на повторных торгах устанавливается в размере на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи Имуущества на первоначальных торгах.

8.3. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 20 процентов от начальной цены продажи Имуущества на повторных торгах;

8.4. Шаг аукциона составляет 5 процентов от начальной цены продажи Имуущества на повторных торгах.

9. Оставление Банком Имуущества за собой (в случае признания повторных торгов несостоявшимися)

9.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли – продажи с единственным участником торгов, Банк вправе оставить нереализованное Имуущество за собой по цене на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

9.2. Банк при оставлении нереализованного Имущества за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом Законом о банкротстве, на специальный банковский счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арбитражному управляющему заявления об оставлении Имущества за собой.

9.3. Если в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися Банк не воспользуется правом оставить нереализованное Имущество за собой, оно подлежит продаже посредством публичного предложения.

10. Продажа посредством публичного предложения

10.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли – продажи с единственным участником, а также, если Банк не воспользовался правом оставить Имущество за собой, продаваемое на торгах Имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

10.2. Определение порядка и условий продажи Имущества Должника посредством публичного предложения, в том числе величина дальнейшего снижения начальной цены продажи и срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи Имущества, осуществляется в соответствии с Положением о продаже Имущества посредством публичного предложения, который согласовывается дополнительно.

Приложение

к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества Должника

Состав и характеристики Имущества Должника, подлежащего реализации в соответствии с Положением

№ лота	Наименование и основные характеристики Имущества (кадастровый/заводской номер, площадь земельного участка/объекта недвижимого имущества, назначение Имущества, иные реквизиты/сведения об Имуществе)	Место нахождения	Начальная цена продажи Лота руб.
1	Нежилое помещение 2П, назначение: нежилое. Площадь: общая 328,4 кв.м. Этаж: 2. Литер: А. Кадастровый (или условный) номер: 55-55-01/135/2012-263.	г. Омск, ул. 22 Декабря, дом № 84А	4 350 000,00
2	Санпропускник "Norbert Schaller Gesellschaft m.b.H", Австрия, ИТЕС-23874-Е-1000-Л в составе: модуль для мойки подошв, длина щетки 1000мм, Мало Control 23745, левостороннее исполнение для дезинфекции рук, распрешкаф слева, зав. № 398, 2011 г. в.		445 000
3	Санпропускник "Norbert Schaller Gesellschaft m.b.H", Австрия, ИТЕС-23874-Е-1000-Л, зав. № 231662, 2011 г. в.		445 000
4	40-футовый контейнер рефрижератор, заводской № CRLU 5219327, 2005 г. в., грузоподъемность 27790,00 кг, внешние размеры :12192*2438*2591, напряжение питания 360В		248 000
5	40-футовый контейнер рефрижератор, заводской № FDPU 2001049, 2005 г. в., грузоподъемность 27790,00 кг, внешние размеры:12192*2438*2591, напряжение питания 360В		248 000
6	40-футовый контейнер рефрижератор, заводской № CRLU 5213859, 2005 г. в., грузоподъемность 27790,00 кг, внешние размеры:12192*2438*2591, напряжение питания 360В		248 000
7	Универсальная установка для копчения и варки		1 400 000

	SLT 2000-R-E.ADITEC TP1010 T 034 101, V/10/25 в комплекте с сенсорной панелью управления Adites, заводской № DA 10010801, 2010 г. в.	
8	REX-вакуумный колбасный шприц RVF 54C для наполнения порционирования и перекручивания, V.2.30d в комплекте, заводской № 5402090511, 2011 г. в.	1 892 000
9	ТТt- Двойной автоматический клипсатор KDCM-A 400, в комплекте, заводской номер № 4817-393-181, 2011 г. в.	1 665 000
10	REX- Формовщик гамбургеров RBF 125, вкл. 1 стандартную форму, б/н, в комплекте (разбрызгиватель воды в сборе, опционально для массы сильно клейкой консистенции; круглая форма диам. 80*20мм (входит в состав RBF125 096-2131)), REX-транспортёр FB 320-100, в комплекте (скребок для транспортера служит для очистки транспорта), заводской № 1000350411, 2011 г. в.	657 000
11	REX-вакуумный колбасный шприц RVF 540 для наполнения, порционирования и перекручивания, заводской № 5401051127, 2007 г. в.	1 514 000
12	ТТt-двойной клипсатор полуавтомат KDCM 400, заводской № 4803.078.497, 2007 г.в.	816 000
13	Автомат для производства чешуйчатого льда GOLDSTAR 700, заводской № 322, 2007 г. в.	277 000
14	Вакуумный куттер Laska KUX 200 Vacuum DC-SuperCutter с двигателем постоянного тока в комплекте (загрузочная установка для 200-литровых стандартных тележек; дополнительная ножевая головка тип FL), заводской № 13491, 2010 г. в.	5 633 000
15	Автомат для производства чешуйчатого льда GOLDSTAR 700 "Norbert Schaller Gesellschaft m.b.H", Австрия, (в комплекте), зав. № 320, 2007 г. в.	277 000
16	Вакуумный колбасный шприц "Norbert Schaller Gesellschaft m.b.H", Австрия REX RVF 540 в комплекте, зав. № 5401240829, 2009 г.в.	1 703 000
17	Моечная машина SLK 27, "Norbert Schaller Gesellschaft m.b.H", Австрия, зав. № 1105206227, 2010 г. в.	600 000
18	Термокамера "Norbert Schaller Gesellschaft m.b.H", Австрия, SLT THERMOSTAR 2000R-E-NEU, зав. № 2095/08, 2008 г. в.	1 280 000
19	Комплект холодильного оборудования для холодильной камеры на базе холодильного агрегата АКР-4G-0.2Y-B1D1, тип 4G-30.2-40P, «BITZER Kuhlmaschinenbau GmbH», Германия, зав. № 1676302965, 2010 г.в.	600 000
20	Холодильное оборудование в составе: компрессорно-ресиверный холодильный агрегат АКР-HGX7/2110-4S-B1D1; воздухоохладитель с электрооттайкой; конденсатор воздушного охлаждения; комплект холодильной автоматики; шкаф управления; холодильная камера 11x4,1x2,4 (h)м 100мм пенополиуретан с двумя дверными блоками 1200x1850мм, зав. № AV04149A018, 2014 г. в.	1 150 000
21	Холодильное оборудование в составе: компрессорно- ресиверный холодильный агрегат АКР-TAG4546Z-B1D1; воздухоохладитель с электрооттайкой; конденсатор воздушного охлаждения; комплект холодильной автоматики; шкаф управления; холодильная камера 8,6x5,9x2,5 м 100 мм пенополиуретан с двумя дверными блоками 1200x1850мм, зав. №	530 000

	6830630100TAG4546T, 2014 г. в.	
22	Комплект ХОЛОДИЛЬНОГО оборудования «Frascold», Италия, для холодильной камеры на базе холодильного агрегата АК 60-V 2084Y-M-O, nm V 20 84 У, зав. № ЗС000357, 2009 г. в., на щите управления №09АК049	260 000
23	Комплект холодильного оборудования «Danfoss», Франция, для холодильной камеры на базе холодильного агрегата АКР- МТ80-В1D3, модель МТ80НР4АВЕ, зав. № ДС1006691324, 2011 г.в.	460 000
24	Холодильная камера "Метелица", состав: компрессорно- ресиверный холодильный агрегат АКР- НГХ7/2110-В1D1, воздухоохладитель с электрооттайкой, конденсатор воздушного охлаждения, шкаф управления зав. № АS20779А018, 2011 г. в.	780 000
25	Энергоустановка КТП-5779, мощность 1000 кВт зав. № 112, 2010 г.в.	372 000
26	LASKA-вакуумный куттер KUX 200 Vakuu DC-SuperCutter, 2009 г.в. "Norbert Schaller Gesellschaft m.b.H", Австрия заводской № 11881	5 633 000
27	Вакуумная упаковочная машина VMS253, "Audion", Нидерланды, заводской № 1023253003, 2013 г. в.	439 000
28	Машина для хинкали HLT-700 XL, зав. № 11119842 с приставкой EA-100K заводской №1009249 "Anko", Тайвань, 2011 г. в.	792 000
29	Холодильный агрегат "MANEUROP", Германия, в комплекте АКР- МТZ160-В1D1, заводской № СК1006585228, 2009 г. в.	300 000
30	TOYOTA LAND CRUZER 150 PRADO , универсал, 2010 года выпуска, VIN JTEBU3FJ205010123, гос. № Р 171 ЕУ 55, модель/№ двигателя 1GR/A149851, шасси (рама) № JTEBU3FJ205010123, № кузова отсутствует, цвет черный, ПТС 78 УН 160317	1 609 000
31	ГАЗ 2747-0000010 , автофургон, рефрижератор, 2010 года выпуска, VIN Х3Х274700В0444114, гос. № Р 358 ММ 55, модель/№ двигателя: 421600/А1003415, шасси (рама) № 330200В2412095, кузов № 330200В0607977, цвет белый, ПТС 52 НВ 263417	394 000
32	ГАЗ 2790-000010-01 , автофургон, рефрижератор, 2009 года выпуска, VIN Х5J27900А90002785, гос. № О 641 УУ 55, модель/ № двигателя 421600/90603924, шасси (рама) № 33020092372291, кузов (коляска) № 33020090570889, цвет белый, ПТС 52 МТ 959589	319 000
33	Hyundai Grace Van , грузовой фургон, 1997 года выпуска, VIN KMFFD37BPVU377438, гос. № М 572 ОО 55, модель/№ двигателя D4BBV/504453, шасси (рама) № KMFFD37BPVU377438, № кузова - не установлен, цвет красный, ПТС 25 ТМ 786908	160 000
34	Isuzu Elf 47153A , фургон изотермический, 2011 года выпуска, VIN ХU547153АВ0000198, гос. № Р 915 УУ 55, модель/№ двигателя 4JJ1/766615, шасси (рама) № Z7XNMR85НВ0002717, № кузова отсутствует, цвет белый, ПТС 52 НЕ 543227	1 093 000

Финансовый управляющий и АО «Банк Интеза» полагают, что в порядок продажи

следует внести следующие изменения.

Пункт 1.4. Положения изложить в следующей редакции: «Арбитражный управляющий открывает в Омском РФ АО «Россельхозбанк» отдельный счёт должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счёт денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счёт должника)»;

Пункт 3.1. Положения изложить в следующей редакции: «Торги проводятся с использованием электронной площадки - Электронная площадка «Электронные системы Поволжья» в сети Интернет на сайте <http://www.el-torg.com/> (далее - Сайт). Доступ к электронной площадке через сеть Интернет является открытым. Оператором электронной площадки является - ООО «Электронные системы Поволжья».

исключить пункт 4.5 Положения;

пункт 5.8. Положения изложить в следующей редакции: «Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителями в письменной форме **или** в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола».

пункт 6.6. Положения изложить в следующей редакции: «Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

результаты рассмотрения предложений о цене Имущества, представленных участниками торгов;

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имущества в ходе аукциона;

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».

исключить пункт 7.7 Положения.

пункт 7.10 Положения изложить в следующей редакции: «При отказе этого участника от покупки Имущества или непоступлении ответа от него **в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения Арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи**, Арбитражный управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней обязан признать торги несостоявшимися и принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества».

Финансовый управляющий полагает, что в пункт 1.4 следует внести изменения, так как договор о задатке заключает оператор электронной площадки, он же возвращает задатки; денежные средства на счет должника не поступают, следовательно, открывать счет, о котором говорит АО «Россельхозбанк», не нужно.

Поскольку доводы финансового управляющего согласуются с положениями пункта 20 статьи 110 Закона о банкротстве, а доказательств невозможности зачисления средств в виде задатков на счет оператора электронной площадки материалы дела не содержат, суд полагает, что пункт 1.4 положения следует утвердить в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Финансовый управляющий полагает, что в пункт 3.1 следует внести изменения, поскольку торги могут быть проведены на электронной площадке, аккредитованной при СРО, членом которой является арбитражный управляющий. Поскольку электронная

площадка, предложенная АО «Россельхозбанк», не аккредитована при СРО, членом которой является Глазкова И.С., следовательно, ее следует заменить.

В ходе рассмотрения дела АО «Россельхозбанк» предложено выразить позицию относительно невозможности (невыгодности) проведения торгов на торговой площадке, аккредитованной при СРО, членом которой являетесь Глазкова И.С. Поскольку таких доказательств не представлено, а доводы финансового управляющего согласуются с абзацем 9 пункта 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве, пункт 3.1 порядка продажи следует изложить в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Из заявления следует, что финансовый управляющий не согласен с пунктом 4.5 порядка продажи, поскольку его положения не соответствует требованиям пункта 11 статьи 110 Закона о банкротстве. Поскольку доводы финансового управляющего нашли свое подтверждение, пункт 4.5 порядка продажи подлежит исключению.

Также подлежит исключению пункт 7.7 порядка продажи, поскольку ограничивает право потенциальных покупателей на получение договора купли-продажи по почте в течение тридцати дней. Поскольку доводы финансового управляющего нашли свое подтверждение, пункт 7.7 порядка продажи подлежит исключению.

Кроме того, в редакции, предложенной финансовым управляющим, подлежат изложению пункты 5.8, 6.6, 7.10, как соответствующие требованиям пунктов 12, 15, 16 статьи 110 Закона о банкротстве.

Судом также установлено, что Лот № 14 – вакуумный куттер Laska KUX 200 Vacuum DC-SuperCutter с двигателем постоянного тока в комплекте (загрузочная установка для 200-литровых стандартных тележек; дополнительная ножевая головка тип FL), заводской №13491, 2010 г.в., является предметом залога как АО «Россельхозбанк» (договор залога от 19.08.2014 № 140904/0030-5), так и АО «Банк Интеза» (последующий залогодержатель на основании договора залога от 05.12.2014 № LD1433800026/3-2).

Разногласия относительно статуса залогодержателей (первичный залог и последующий) у участвующих в деле лиц отсутствуют.

В целях недопущения нарушения прав как первого, так и последующего залогодержателей, суд соглашается с доводами АО «Россельхозбанк» и АО «Банк Интеза» относительно необходимости дополнения порядка продажи пунктом 7.15 в редакции, предложенной АО «Россельхозбанк», с которой согласилось АО «Банк Интеза».

Как следует из материалов дела разногласия по порядку продажи имеются между АО «Россельхозбанк», АО «Банк Интеза» и финансовым управляющим относительно Лота № 1.

Со ссылкой на решение собрания кредиторов по третьему вопросу повестки дня, состоявшегося 23.12.2019, финансовый управляющий указал, что **состав лота № 1 и начальную цену продажи** изложить в следующей редакции: «Нежилое помещение 2П, назначение: нежилое. Площадь: общая 328, 4 кв.м. Этаж: 2. Литер: А. Кадастровый или условный номер: 55-55-01/135/2012-263. Начальная цена продажи - 4 350 000,00 рублей. Вытяжная система вентиляции (б/у). Начальная цена продажи - 149 400,00 рублей. Лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М(№1) (б/у). Начальная цена продажи - 150 000,00 рублей. Лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М(№2) (б/у). Начальная цена продажи - 150 000,00 рублей. Общая начальная цена продажи лота № 1 - 4 799 400, 00 рублей.

АО «Россельхозбанк» сослалось на ничтожность данного решения, поскольку общее имущество (лифты, вентиляция и т.д.) не может быть предметом самостоятельных сделок.

Руководствуясь позицией, изложенной в пункте 2 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными решений собраний и комитетов кредиторов в процедурах банкротства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018 (далее по тексту – Обзор), суд предложил кредиторам выразить позицию относительно наличия (отсутствия) оснований для констатации вывода о ничтожности данного решения (определение Арбитражного суда Омской области от

21.01.2020 по делу № А46-2996/2017). Кредиторы своим правом не воспользовались. В данном Обзоре разъяснено, что при рассмотрении обособленного спора лицо вправе ссылаться на то, что решение собрания кредиторов не имеет юридической силы в связи с существенными нарушениями закона, допущенными при его принятии (в связи с нарушением компетенции, отсутствием кворума и т.д.), независимо от того, было это решение оспорено или нет.

Оценив доводы АО «Россельхозбанк» в указанной части, суд соглашается с ними, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, 23.12.2019 собранием кредиторов ИП Афанасенко Ю.Е. принято следующее решение по третьему вопросу повестки дня: «Утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества ИП Афанасенко Ю.Е. - вытяжная система вентиляции (б/у), лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М(№1) (б/у), лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М(№2) (б/у), не являющегося предметом залога, учтенного в Описи № 3 от 23.09.2019, посредством проведения электронных торгов, совместно с имуществом, включенным в лот № 1 «положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника» конкурсного кредитора, требование которого обеспечено залогом имущества должника – АО «Россельхозбанк»».

Согласно пункту 1 статьи 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Статья 181.5 ГК РФ указывает, что решение собрания ничтожно в случае, если оно:

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

2) принято при отсутствии необходимого кворума;

3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 08.06.2004 № 226-О, понятия «основы правопорядка» и «нравственность», как и всякие оценочные понятия, наполняются содержанием в зависимости от того, как их трактуют участники гражданского оборота и правоприменительная практика, однако они не являются настолько неопределенными, что не обеспечивают единообразное понимание и применение соответствующих законоположений. Статья 169 ГК РФ указывает, что квалифицирующим признаком антисоциальной сделки является ее цель, то есть достижение такого результата, который не просто не отвечает закону или нормам морали, а противоречит - заведомо и очевидно для участников гражданского оборота - основам правопорядка и нравственности. Антисоциальность сделки, дающая суду право применять данную норму Гражданского кодекса Российской Федерации, выявляется в ходе судопроизводства с учетом всех фактических обстоятельств, характера допущенных сторонами нарушений и их последствий.

Статья 169 ГК РФ также указывает, что сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна и влечет последствия, установленные статьей 167 настоящего Кодекса.

Таким образом, принятие собранием кредиторов решения, которое не только не отвечает закону, но и противоречит - заведомо и очевидно для участников гражданского оборота - основам правопорядка.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что на собрании кредиторы решили реализовать отдельно от здания вытяжную систему вентиляции (б/у), лифт электрический

малый грузовой ПГ-0225М(№1) (б/у), лифт электрический малый грузовой ПГ-0225М(№2) (б/у).

АО «Россельхозбанк» указывает на то, что данное имущество является общим имуществом собственником и не может быть предметом самостоятельных сделок.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» при рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо исходить из следующего.

Регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289, 290 ГК РФ, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ). Кроме того, отношения собственников помещений в любых объектах недвижимости, которые созданы в порядке долевого строительства, прямо урегулированы статьями 1 и 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Поскольку по смыслу статьи 36 ЖК РФ вытяжная система вентиляции, лифт являются общим имуществом собственников, следовательно, реализация их на торгах отдельно от имущества, принадлежащего собственнику, противоречит приведенным выше нормам.

Изложенное является основанием для вывода о ничтожности решения собрания кредиторов ИП Афанасенко Ю.Е., принятого 23.12.2019 по третьему вопросу повестки дня.

Поскольку решение собрания кредиторов в указанной части является ничтожным, следовательно, лот № 1 приложения к положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Афанасенко Ю.Е. подлежит формированию следующим образом: «Нежилое помещение 2П, назначение: нежилое. Площадь: общая 328,4 кв.м. Этаж: 2. Литер: А. Кадастровый (или условный) номер 55-55-01/135/2012-263. Начальная цена лота 4 350 000 рублей».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

разрешить разногласия, возникшие между финансовым управляющим ИП Афанасенко Ю.Е., АО «Банк Интеза», АО «Россельхозбанк» относительно порядка продажи имущества должника следующим образом:

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Афанасенко Ю.Е., утвержденное АО «Россельхозбанк» 16.09.2019, в редакции, предложенной АО «Россельхозбанк», изложив пункты 1.4, 3.1, 4.5, 5.8, 6.6, 7.7, 7.10, лот № 1 приложения к положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Афанасенко Ю.Е. в следующей редакции:

- пункт 1.4 «Арбитражный управляющий открывает в Омском РФ АО «Россельхозбанк» отдельный счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счет должника)»;

- пункт 3.1 «Торги проводятся с использованием электронной площадки – Электронная площадка «Электронные системы Поволжья» в сети интернет на сайте <http://www.el-torg.com/> (далее сайт). Доступ к электронной площадке через сеть Интернет является открытым. Оператором электронной площадки является – ООО «Электронные системы Поволжья»;

- пункт 4.5 исключить;

- пункт 5.8 «Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителями в письменной форме или в форме электронного документооборота копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола»;

- пункт 6.6 «Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день проведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

результаты рассмотрения предложений о цене предприятия, 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 предприятия в ходе аукциона;

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»;

- пункт 7.7 исключить;

- пункт 7.10 « При отказе этого участника от покупки Имущества или не поступления ответа от него в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи, арбитражный управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней обязан признать торги несостоявшимися и принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной продажной цены Имущества».

- лот № 1 приложения к положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Афанасенко Ю.Е. «Нежилое помещение 2П, назначение: нежилое. Площадь: общая 328,4 кв.м. Этаж: 2. Литер: А. Кадастровый (или условный) номер 55-55-01/135/2012-263. Начальная цена лота 4 350 000 рублей»;

- дополнить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Афанасенко Ю.Е., утвержденное АО «Россельхозбанк» 16.09.2019, пунктом 7.15 следующего содержания: «7.15. Лот № 14 – вакуумный куттер Laska KUX 200 Vacuum DC-SuperCutter с двигателем постоянного тока в комплекте (загрузочная установка для 200-литровых стандартных тележек; дополнительная ножевая головка тип FL), заводской №13491, 2010 г.в., является предметом залога:

- кредитора АО «Россельхозбанк» (кредитор 1), являющегося первым залогодержателем в соответствии с договором залога от 19.08.2014 № 140904/0030-5;

- кредитора АО «Банк Интеза» (кредитор 2), являющегося последующим залогодержателем в соответствии с договором залога от 05.12.2014 № LD1433800026/3-2;

Денежные средства, вырученные от реализации имущества (лот 1-13, 15-34) направляются на удовлетворение требований кредитора 1 в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве. При этом, вырученная от реализации лота № 14 сумма должна быть перечислена на счет кредитора 2 в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты проведения окончательных расчетов с кредитором 1 по реализации иного имущества (лот № 1-13, 15-34), указанного в приложении к настоящему Положению.

В случае удовлетворения требований конкурсного кредитора 1 в полном объеме, денежные средства, вырученные от реализации лота № 14, распределяются в счет погашения заложенности конкурсного кредитора 2, включенных в реестр требований кредиторов Должника, как обеспеченных залогом.

В случае признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, конкурсные кредиторы вправе оставить нереализованное имущество (лот № 14) за собой по цене на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор, согласившийся на оставление нереализованного имущества (лот № 14) за собой, возмещает стоимость имущества другому конкурсному кредитору за вычетом денежных средств, подлежащих перечислению в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Закона о банкротстве в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления арбитражному управляющему заявления об оставлении Имущества за собой.

При этом в случае, если:

- нереализованное имущество оставляет за собой конкурсный кредитор 2, то он возмещает конкурсному кредитору 1 полную стоимость такого имущества;

- нереализованное имущество оставляет за собой конкурсный кредитор 1 и стоимость такого имущества не превышает его требований, обеспеченных залогом, он не возмещает стоимость имущества конкурсному кредитору 2. Если в указанном случае стоимость имущества превышает сумму требований кредитора 1 к должнику, то он возмещает кредитору 2 стоимость имущества за вычетом суммы своих требований к должнику.

Преимущественное право оставления предмета залога собой принадлежит конкурсному кредитору 1.

Если по истечении 30 (тридцати) рабочих дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи с единственным участником, а также если конкурсный кредитор не воспользовался правом оставить имущество (лот № 14) за собой, продаваемое на торгах имущество должника (лот № 14) подлежит продаже посредством публичного предложения.».

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

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

Судья

А.В. Сумбаева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 31.05.2019 5:27:36
Кому выдана Сумбаева Анастасия Владимировна