

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Герцена, д. 1а, г. Вологда, 160000

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

26 апреля 2023 года

г. Вологда

Дело № А13-182/2013

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Шловиковой В.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Маншиновой М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой» об установлении начальной продажной цены имущества ООО «ДоргазСтрой», утверждении Положения о порядке и условиях продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой», являющегося предметом залога общества с ограниченной ответственностью «ЦФР Капитал», а также разногласия в отношении заявленных требований конкурсного управляющего, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой» (ОГРН 1043500061593, ИНН 3525139960, 160000, Вологодская область, город Вологда, улица Зосимовская, дом 53), при участии до перерыва: от Пантюшина В.В. – Авериной А.В. по доверенности от 19.01.2017, конкурсного управляющего должником (веб-конференция) – Романовой О.С. лично,

у с т а н о в и л :

ликвидатор общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой» Пантюшин Владимир Владимирович (далее – Пантюшин В.В., заявитель) 14.01.2013 обратился в Арбитражный суд Вологодской области (далее - суд) с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой» (далее - должник, ООО «ДоргазСтрой», Общество).

Определением от 17.01.2013 возбуждено производство по делу о банкротстве ООО «ДоргазСтрой».

Решением суда от 21.02.2013 ликвидируемое ООО «ДоргазСтрой» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Определением суда от 21.02.2013 конкурсным управляющим утверждена Аверина Анастасия Витальевна (далее – Аверина А.В.).

Определением суда от 11.12.2015 Аверина А.В. отстранена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «ДоргазСтрой». Конкурсным управляющим должником утверждён Потапов Никита Сергеевич (далее –

Потапов Н.С.). Определением суда от 15.05.2017 (резолютивная часть объявлена 11.05.2017) Потапов Н.С. освобождён от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «ДоргазСтрой».

Определением суда от 23.06.2017 (резолютивная часть объявлена 20.06.2017) конкурсным управляющим ООО «ДоргазСтрой» утверждён Ягупов Владимир Алексеевич (далее – Ягупов В.А.). Определением суда от 23.07.2018 Ягупов В.А. освобождён от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «ДоргазСтрой».

Определением суда от 03.09.2018 (резолютивная часть объявлена 03.09.2018) конкурсным управляющим должником утверждён Зданович Алексей Александрович (далее – Зданович А.А.). Определением суда от 15.07.2019 Зданович А.А. отстранён от исполнения обязанностей конкурсного управляющего.

Определением суда от 14.08.2019 (дата объявления резолютивной части) конкурсным управляющим ООО «ДоргазСтрой» утверждён Атнабаев Дмитрий Роляевич (далее – Атнабаев Д.Р.). Определением суда от 15.03.2021 (резолютивная часть объявлена 11.03.2021) Атнабаев Д.Р. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «ДоргазСтрой».

Определением суда от 20.03.2021 конкурсным управляющим должником утверждена Романова Ольга Сергеевна (далее – Романова О.С., конкурсный управляющий).

Конкурсный управляющий Романова О.С. 24.12.2021 обратилась в суд с заявлением об установлении начальной продажной цены заложенного движимого имущества ООО «ДоргазСтрой» и утверждении Положения о порядке и условиях продажи имущества ООО «ДоргазСтрой», являющегося предметом залога ООО «ЦФР Капитал (далее - Положение).

В обоснование заявленных требования указала, что направленное в адрес залогового кредитора для утверждения Положение, оставлено последним без ответа, в связи с чем, Романова О.С. обратилась в суд с настоящим заявлением.

Определением суда от 27.12.2021 заявление конкурсного управляющего принято к производству, назначена дата судебного заседания по его рассмотрению.

Дело № А13-182/2013 находилось в производстве судьи Н.Г. Марковой.

Определением заместителя председателя суда И.В. Кутузовой от 24.01.2022 произведена замена судьи Н.Г. Марковой в составе суда по делу № А13-182/2023 на судью В.В. Шловикову.

В судебных заседаниях конкурсный управляющий поддерживала заявленные требования. Поясняла, что залоговый кредитор – ООО «ЦФР Капитал», письмом от 31.08.2021 (л.д. 38 том № 231) уведомлен конкурсным управляющим о необходимости утверждения положения о продаже залогового имущества, ответа на которое не последовало. Кроме того, конкурсный управляющий также предлагал залоговому кредитору в письме от 08.12.2021 (л.д. 40 том №231) произвести реконструкцию зданию требованиям пожарной безопасности в соответствии с предписанием №317/1/1. На заседании комитета кредиторов 22.12.2022 (л.д. 102-103 том №289), на разрешение которого

поставлен вопрос о финансировании строительства эвакуационных выходов, не зарегистрировано участников комитета кредиторов. В отношении несения расходов на сохранение имущества за счет конкурсной массы пояснил, что денежные средства в конкурсной массе отсутствуют (п. 14.1 Положения).

16.03.2023 в материалы дела от конкурсного управляющего поступило ходатайство об утверждении положения в итоговой редакции, с учетом возражений лиц, участвующих в деле. При этом, пункт 14.1 Положения представлен конкурсным управляющим в двух редакциях. Разрешение указанного вопроса в судебном заседании 16.03.2023 оставил на усмотрение суда.

Протокольным определением от 20.03.2023 в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) представленное в новой редакции Положение принято судом к рассмотрению.

Залоговый кредитор – ООО «ЦФР Капитал», в отзыве от 25.05.2022 (л.д. 37 том №279) не возражает против утверждения положения в редакции конкурсного управляющего. Пояснил, что не намерен производить финансирование работ по узакониванию процедуры реконструкции здания площадью 1420,1 кв.м. в связи с отсутствием свободных денежных средств.

Уполномоченный орган в отзывах от 09.02.2022 (л.д. 149-152 том №231), от 24.03.2022 (л.д. 8-11 том №279) и в судебных заседаниях полагает по пункту 9.4 Положения целесообразным установить величину снижения начальной цены продажи имущества должника в размере 5%. Срок, по исчислении которого последовательно снижается начальная цена – 7 календарных дней. Размер задатка – 20% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов, а также цену отсечения – 50% от начальной цены на торгах. С учетом последней принятой к рассмотрению судом редакции Положения, возражения в отношении организатора торгов – арбитражного управляющего, отсутствуют.

Пантюшин В.В. в отзыве (л.д. 15-19 том №279) и представитель в судебных заседаниях полагали, что продажа предмета залога в редакции Положения, представленной конкурсным управляющим, невозможна, поскольку:

- фактическая площадь здания по ул. Галкинской, 79а составляет 1624,7 кв.м., тогда как по всем документам – 1420,1 кв.м. Полагает возможным привести документы в соответствии с фактическими характеристиками здания, что приведет к увеличению стоимости его реализации;

- 30.04.2008 ООО «ДоргазСтрой» приобрело у ООО «Стройнефтегаз» газопровод, который (ул. Галкинская, 79), который не включен в единый лот, а его включение может существенно повлиять на стоимость;

- продажа здания невозможна без оборудования пожарных выходов. Также поддерживает позицию уполномоченного органа в отношении цены отсечения в размере 50%.

Кроме того, представители уполномоченного органа и Пантюшина В.В. выразили неопределенность в Положении в отношении пункта 14.1.

Положения, которая в период рассмотрения спора менялась три раза, поскольку процедура ООО «ДоргазСтрой» проводится в редакции Закона о банкротстве без учета пункта 6 статьи 138 Закона, действующей в настоящее время.

В судебном заседании в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялись перерывы с 12.04.2023 до 19.04.2023, с 19.04.2023 до 26.04.2023.

26.04.2023 от конкурсного управляющего поступило уточнение заявленных требований в части пункта 14.1. Положения, который Романова О.С. просила утвердить в следующей редакции: «Сохранность имущества обеспечивается в порядке, определенном п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве (в редакции, действующей на дату заключения договоров о последующей ипотеке от 27.04.2010 г. (номер регистрации 35-35-01/064/2010-211); от 27.04.2010 г. (номер регистрации 35-35-01/064/2010-10; от 11.10.2011 г. (номер регистрации 35-35-01/166/2011-459), абз. 5 п. 13.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 N 97 "О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве" (далее - Постановление N 97), за счет 5 (пяти) (пункт 2 статьи 138 Закона о банкротстве) процентов выручки от реализации предмета залога.».

В судебном заседании после перерыва конкурсный управляющий поддержал заявленные требования с учетом уточнений.

В порядке статьи 49 АПК РФ уточнения заявленных требований приняты судом к рассмотрению.

Другие лица, участвующие в деле, надлежащим образом о времени и месте судебного заседания уведомлены, своих представителей в суд не направили, в связи с чем, заявление рассмотрено в их отсутствие в порядке статей 123, 156 АПК РФ.

В соответствии со статьёй 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным указанным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, рассматриваются в заседании арбитражного суда.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 указанного Закона. Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве и с учетом положений настоящей статьи. Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Принятие конкурсным управляющим надлежащих мер, направленных на реализацию имущества должника, в том числе путем проведения торгов по

продаже имущества должника посредством публичного предложения, является для арбитражного управляющего обязательным.

В пункте 9 Постановления №58 разъяснено, что 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. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

Из пункта 11 Постановления №58 следует, что имущество должника, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Как указано в пункте 14 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3(2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.11.2021, приоритет удовлетворения требований залогового кредитора реализован в банкротстве на принципе обособленности процедуры, касающийся судьбы залогового имущества, что подразумевает погашение за счет ценности этого имущества обязательств перед залоговым кредитором за минусом всевозможных издержек, связанных, собственно, с этим имуществом.

В условиях ограниченных возможностей должника-банкрота по удовлетворению всех предъявленных к нему денежных требований такой подход позволяет в определенной степени соблюсти баланс интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве должника, и реализовать принцип соразмерного удовлетворения требований кредиторов при соблюдении прав залогового кредитора.

Таким образом, максимальная выручка от продажи залогового имущества предполагается не только в интересах залогового кредитора, но и в интересах других кредиторов, которые рассчитывают на включение в конкурсную массу денежных средств от реализации заложенного имущества, оставшихся после погашения требований кредиторов в порядке статьи 138 Закона о банкротстве.

Конкурсным управляющим утверждено, с учетом изменений и уточнений, Положение о порядке и условиях продажи имущества ООО «Доргазстрой» являющегося предметом залога ООО «ЦФР Капитал», согласно которому

определено имущество, подлежащее реализации (Приложение №1 к Положению):

1. земельный участок, кадастровый номер 35:24:0202024:10, местоположение: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, 79а, площадь 1636 кв.м.;

2. здание, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.;

3. здание, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м. (далее при упоминании имущества, указанного в п.п. 1-3 – Залоговое имущество);

4. имущество, не являющееся предметом залога - проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго» (далее – Проект).

Залоговый кредитор возражений против утверждения Положения в представленной конкурсным управляющим редакции не представил.

Залоговое имущество, подлежащее реализации в соответствии с Положением, находится в залоге у ООО «ЦФР Капитал», согласно следующим договорам залога:

- договор о последующей ипотеке от 27.04.2010 (номер регистрации 35-35-01/064/2010-211);

- договор о последующей ипотеке от 27.04.2010 (номер регистрации 35-35-01/064/2010-210);

- договор о последующей ипотеке от 11.10.2011 (номер регистрации 35-35-01/166/2011-459).

Также Положением определено, что часть (полезная часть) недвижимого имущества в административном здании, расположенном по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79А, а также в административном здании, расположенном по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79 передано в аренду.

Начальная цена Лота определена в размере 43 479 000 руб., в том числе:

- Залоговое имущество – 43 284 000 руб.,

- Проект – 195 000 руб.

Стоимость Залогового имущества определена на основании Отчета оценщика №14-11/2021 (далее - Отчет) в размере 54 105 000 руб. – здания по ул. Галкинской, д.79, 79а, в том числе с учетом стоимости земельного участка в размере 6 590 000 руб., и установлена в размере 43 284 000 руб. (80%) с учетом положений Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ст. 54). Стоимость не залогового имущества – Проекта, установлена в размере фактически понесенных должником затрат на его изготовление.

Отчет заинтересованными лицами не оспорен, ходатайств о проведении экспертизы для установления иной рыночной стоимости имущества не поступало.

Суду представлено следующее Положение:

ПОЛОЖЕНИЕ о порядке, сроках и условиях продажи и обеспечения сохранности имущества ООО «ДоргазСтрой», находящегося в залоге

«г. Вологда

Романова Ольга Сергеевна
(Ф.И.О. арбитражного управляющего)
Общество с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой»
(полное наименование должника)
ООО «ДоргазСтрой», ИНН 3525139960, ОГРН 1043500061593
(сокращенное наименование должника, ИНН, ОГРН)
160000, г.Вологда, ул.Зосимовская, 53
(адрес должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве: Арбитражный суд Вологодской области

Номер дела: А13-182/2013

Дата принятия судебного акта об открытии процедуры конкурсного производства: 21.02.2013г.

Дата назначения арбитражного управляющего: 18.03.2021 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение (далее по тексту – Положение) устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего ООО «ДоргазСтрой» (далее – Должник), находящегося в залоге у кредитора ООО «ЦФР Капитал» (ИНН 7743883380, ОГРН 1137746262818), проводимых в электронной форме, которые являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона с использованием открытой формы представления предложения о цене.

1.2. Продажа имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве), Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 №495 (далее – Приказ №495) и настоящим Положением.

1.3. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение в Положение соответствующих изменений, Положение применяется с учетом таких изменений.

1.4. В случае противоречия данного Положения в какой-либо части нормам действующего законодательства, в том числе Закону о банкротстве, Приказу № 495 применяются нормы действующего законодательства.

1.5. В целях настоящего Положения нижеприведенные термины используются в следующих значениях:

1.5.1. Арбитражный управляющий - гражданин Российской Федерации, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и осуществляющий профессиональную деятельность, регулируемую Законом о банкротстве, утвержденный Определением Арбитражного суда Вологодской области от 20.03.2021 по делу №А13-182/2013 для проведения конкурсного производства, открытого в отношении ООО «ДоргазСтрой».

1.5.2. Должник – ООО «ДоргазСтрой» (ОГРН 1043500061593, ИНН 3525139960, 160000, г.Вологда, ул.Зосимовская, 53).

1.5.3. Задаток - сумма денежных средств, вносимая претендентами, в обеспечение исполнения будущего обязательства участника торгов по оплате приобретаемого на торгах Имущества.

1.5.4. Заявитель - лицо, подающее оператору электронной площадки, заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, перечень которых указан в настоящем Положении и в извещении в СМИ.

1.5.5. Заявка на участие в торгах - письменное заявление, подаваемое Заявителем для участия в торгах.

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

1.5.7. Лот - единица имущества Должника, выставленного на электронные торги.

1.5.8. Имущество - имущество Должника, входящее в конкурсную массу, в настоящем Положении Лот № 1:

- земельный участок, кадастровый номер 35:24:0202024:10, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д.79, 79а, площадь 1636 кв. м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м.

- проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго».

1.5.9. Сведения об имеющихся обременениях (ограничения):

а) имущество (далее – залоговое имущество):

- земельный участок, кадастровый номер 35:24:0202024:10, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д.79, 79а, площадь 1636 кв. м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м.

находится в залоге у кредитора ООО «ЦФР Капитал» (ИНН 7743883380, ОГРН 1137746262818,125499, г.Москва, Кронштадский бульвар, д.37 Б) на основании:

- договор о последующей ипотеке от 27.04.2010 г. (номер регистрации 35-35-01/064/2010- 211);

- договор о последующей ипотеке от 27.04.2010 г. (номер регистрации 35-35-01/064/2010- 210);

- договор о последующей ипотеке от 11.10.2011г. (номер регистрации 35-35-01/166/2011- 459).

б) часть (полезная площадь) недвижимого имущества в административном здании, расположенном по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79 А, а также административном здании, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79 передано в аренду.

в) имущество - проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго» в залоге не состоит.

1.5.10. Иные сведения:

1)В отношении имущества - здания, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м. сообщаются следующие дополнительные сведения:

В здании выявлено наличие нежилых помещений, образованных в результате устройства неэксплуатируемых нежилых помещений в чердачном пространстве с его приспособлением под мансардный этаж, без изменения несущих и ограждающих конструкций здания, в т.ч. высотных отметок нежилого здания расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, что подтверждается техническим планом, составленном ООО «Гортехинвентаризация», по состоянию от 22 апреля 2019 года.

Согласно техническому плану количество этажей здания составляет 5 (в том числе подземных - 1), общая площадь здания - 1542 кв. м.

Образованные нежилые помещения расположены на мансардном этаже.

Здание не имеет запасного выхода с третьего и четвертого этажей. Главное управление МЧС России по Вологодской области вынесено предписание об устранении нарушений требований пожарной безопасности - обустройство запасного выхода с третьего и четвертого этажей здания.

2) В отношении имущества - проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а» (Приложение №3), выполненный ООО «КомгазЭнерго» сообщаются следующие дополнительные сведения:

Указанный проект изготовлен по заказу должника проектной организацией , направлен на обустройство запасного выхода с третьего и четвертого этажей здания - кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а.

3) В отношении имущества – зданий:

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м. сообщаются следующие дополнительные сведения: сообщаются следующие дополнительные сведения:

При определении стоимости зданий в соответствии с Отчетом 14-11/2021 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Доргазстрой» от 14.12.2021 г. (публикация в ЕФРСБ №7876807) учтено наличие всех коммуникаций (стр 12 отчета).

Газоснабжение указанных зданий осуществляется по средством подачи газа к зданию по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79 а. Границей имущественной балансовой сети газораспределения (газопотребления) является : от точки врезки до отключающего устройства на здании по адресу: г.Вологда, ул. Галкинская, д.79а (согласно схеме – Приложение №4). Способ

прокладки газопровода - подземный, диаметр (мм) и протяженность, м. – Ду 76-140,0; Ду 108- 201,1 (согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности сети газораспределения и газопотребления - Приложение №5).

Газопровод, в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам, вместе с тем, на момент проведения торгов регистрация права собственности ООО «ДоргазСтрой» на объект отсутствует.

1.5.11. Извещение - информационное сообщение, публикуемое Организатором торгов, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

1.5.12. Начальная продажная цена имущества - цена имущества, принадлежащего ООО «ДоргазСтрой» определена на основании Отчета 14-11/2021 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Доргазстрой» от 14.12.2021 г. (публикация в ЕФРСБ №7876807), договора №02/21 от 17.07.2021г.

1.5.13. Победитель торгов - участник торгов, признанный победителем в соответствии с условиями настоящего Положения.

1.5.14. Участник торгов - Заявитель, допущенный Организатором торгов, к участию в торгах.

1.5.15. Шаг аукциона - величина, устанавливаемая кредиторами, на которую увеличивается начальная продажная цена имущества.

1.5.16. Оператор электронной площадки – юридическое лицо или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые владеют электронной площадкой и обеспечивают проведение торгов в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве (Общество с ограниченной ответственностью «Аукционы Федерации», ИНН/КПП 0278184720/027801001, ОГРН 1110280063563, р/с 40702810929330000299 в Филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА Банк», БИК 042202824, к/с 30101810200000000824).

1.5.17. Электронная торговая площадка - сайт в сети «Интернет», на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве (электронная площадка, размещенная в сети Интернет по адресу: <https://bankrupt.alfalot.ru>).

1.5.18. Электронная цифровая подпись - реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной цифровой подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе.

1.5.19. Электронные торги, Торги - комплекс мероприятий по продаже имущества на электронной торговой площадке, осуществляемый в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.5.20. Электронный документ - документ, информация в котором представлена в электронно-цифровой форме.

1.5.21. Специальный банковский счет - счет, открытый конкурсным управляющим в порядке п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве.

2. ПРЕДМЕТ ТОРГОВ, ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ И НАЧАЛЬНАЯ ПРОДАЖНАЯ ЦЕНА ИМУЩЕСТВА

2.1. Предметом торгов является имущество Должника, наименование, количество и начальная цена которого указана в Приложении № 1 к настоящему Положению.

2.2. Имущество Должника, указанное в Приложении № 1, к настоящему Положению реализуется на торгах в форме аукциона, проводимого в электронной форме, открытого по составу участников с открытой формой представления предложений о цене. Указанное имущество находится в залоге у кредитора ООО «ЦФР Капитал» (ИНН 7743883380).

2.3. В отношении имущества проведена оценка на основании абз. 2 п. 2 ст. 131 Закона о банкротстве. Оценщик аккредитован при саморегулируемой организации, членом которой является арбитражный управляющий.

2.4. Начальная цена установлена согласно положениям предусмотренным действующим законодательством, в частности абзацем третьим п. 5, п. 6 ст. 18.1, абзац второй п. 2 ст. 131, абзац второй п. 4 ст. 138 Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", ст. 213.26 Закона о банкротстве, в том числе основываясь на данных Отчета 14-11/2021 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Доргазстрой», с учетом критериев изложенных для определения начальной цены залогового имущества. При установлении начальной продажной цены учтена стоимость выполненных работ по

подготовке «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго» по договору №02/21 от 17.07.2021г.

Начальная цена имущества, указана в Приложении №1 к настоящему Положению.

3. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

3.1. Организатор торгов действует при проведении торгов на основании следующих документов:

3.1.1. Решения Арбитражного суда Вологодской области по делу № А13-182/2013 от 21.02.2013г., Определения Арбитражного суда Вологодской области по делу А13-182/2013 о назначении в качестве конкурсного управляющего;

3.1.2. Настоящего Положения, утвержденного Арбитражным судом Вологодской области;

3.2. Организатор торгов осуществляет свои функции в соответствии с Законом о банкротстве, Приказом, в том числе, но не исключительно:

3.2.1. публикует и размещает сообщение о продаже имущества Должника в порядке, установленном ст. 28 Закона о банкротстве, с указанием электронной площадки и оператора электронной площадки, а также сообщение о результатах проведения торгов;

3.2.2. заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки, условия которого не нарушают права и законные интересы Должника, кредиторов и третьих лиц;

3.2.3. представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного сообщения с указанием информации и приложением документов, предусмотренных Приказом;

3.2.4. заключает с заявителями договоры о задатке;

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

3.2.6. рассматривает предложения участников торгов о цене имущества Должника, определяет победителя открытых торгов и утверждает протокол о результатах проведения торгов;

3.2.7. уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;

3.2.8. организывает и проводит первые торги; 3.2.9. организывает и проводит повторные торги и торги посредством публичного предложения (в случае необходимости); 3.2.10. организывает ознакомление с имуществом.

4. ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

4.1. Сообщение о проведении торгов подлежит опубликованию Организатором торгов не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов в соответствии со ст. 28 Закона о банкротстве в газете «Коммерсантъ», на сайте в сети «Интернет» - www.kommersant.ru, и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

4.2. Расходы, связанные с информационным обеспечением организации торгов, осуществляются за счет имущества Должника. Исходя из принципов целесообразности и разумности, в случае недостаточности денежных средств в конкурсной массе, на опубликование информационных сообщений о проведении торгов и их результатов, в целях уменьшения размера расходов на организацию и проведение торгов, организатор торгов вправе в информационном сообщении о проведении первых торгов указать информацию о проведении повторных торгов и торгов в форме публичного предложения с учетом требований Закона о банкротстве и п.п. 8.8, 9.3. Положения. Информационное сообщение о продаже имущества должника, должно содержать согласно п.10 ст.110 Закона о банкротстве следующие сведения:

4.2.1. сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;

4.2.2. сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;

4.2.3. порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала представления указанных заявок и предложений);

4.2.4. порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

4.2.5. размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

4.2.6. начальная цена продажи имущества;

4.2.7. величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона»);

4.2.8. порядок и критерии выявления победителя торгов;

4.2.9. дата, время и место подведения результатов торгов;

- 4.2.10. порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- 4.2.11. сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- 4.2.12. сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

4.3. Подробная информация о характеристиках имущества Должника и порядок ознакомления с имуществом должника размещаются на электронной площадке, размещенной в сети Интернет по адресу: <https://bankrupt.alfalot.ru>.

5. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ

5.1. В торгах могут принимать участие юридические и физические лица, признанные участниками торгов в рамках действующего законодательства Российской Федерации, своевременно и в полном объеме внесшие задаток и подавшие заявку на участие в торгах в соответствии с сообщением об их проведении.

5.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве, Приказом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

5.3. Продолжительность приема заявок на участие в торгах составляет двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

6. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТЫХ ТОРГАХ

6.1. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

6.2. Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

6.3. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна соответствовать положениям ст. 110 Закона о банкротстве и Приказу № 495.

6.4. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

6.5. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах, посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные в сообщении о торгах, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. В случае если в новой заявке не содержится сведений об отзыве первоначальной заявки, ни одна из заявок не рассматривается.

6.6. Для участия в торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ

7.1. Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные до окончания срока представления заявок.

7.2. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается в течение 5 календарных дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

7.3. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

7.3.1. заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495 и настоящим Положением;

7.3.2. представленные заявителем документы не соответствуют установленным требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

7.3.3. поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

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

7.5. Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке не позднее десяти минут после его поступления.

8. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ

8.1. Организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене имущества заявляющиеся участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

8.2. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона», который устанавливается в размере 5 (Пяти) процентов начальной продажной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

8.3. В торгах принимают участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.

8.4. При проведении торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене имущества должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене имущества должника до истечения времени представления предложений о цене имущества должника и не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене имущества должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программных и технических средств электронной площадки завершаются.

8.5. Организатор торгов публично в день, во время и в месте, которые указаны в сообщении о проведении торгов, оглашает представленные участниками торгов предложения о цене имущества должника. Указанные предложения о цене имущества должника размещаются оператором электронной площадки не позднее времени реакции программного обеспечения.

8.6. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

8.7. 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.

8.8. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов арбитражный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве, для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной продажной цены имущества Должника. Повторные торги проводятся в аналогичном порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим Положением. Начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается на 10% (Десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первых торгах. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первые торги.

8.9. В случае признания повторных торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником повторных торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам повторных торгов, Залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. При оставлении предмета залога за собой Залоговый кредитор обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет, открытый конкурсным управляющим в порядке п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. Если Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить нереализованное Имущество за собой или сообщит конкурсному управляющему об отказе от такого права, оно подлежит продаже посредством публичного предложения.

9. ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

9.1 Начальная продажная цена имущества Должника при продаже посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах.

9.2. Срок начала представления заявок на участие в торгах по продаже имущества Должника посредством публичного предложения – первый рабочий день со дня опубликования сообщения о проведении торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии со ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в официальном издании газеты «Коммерсантъ», а также на сайте этого официального издания в сети «Интернет».

9.3. При продаже имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными п. 4.2. настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

9.4. Снижение начальной цены продажи имущества Должника посредством публичного предложения производится следующим образом: - пять календарных дней цена не снижается и составляет начальную цену, установленную на повторных торгах; - далее каждые пять календарных дней цена снижается на 5 % от цены, установленной на повторных торгах, до достижения минимальной цены предложения (цены отсечения) в размере 10 % (десять) процентов от начальной цены, установленной на повторных торгах.

9.5. Организатор торгов публикует сообщение о продаже имущества Должника в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, с учетом п. 4.2. Положения. Требование о сроках, установленных в абз. 11 п. 8 ст. 110, в абз. 1 п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве, на торги посредством публичного предложения не распространяется.

9.6. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном ст. 110 Закона о банкротстве.

9.7. Право приобретения имущества принадлежит участнику торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене не ниже начальной цены продажи, 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.

9.8. С даты определения победителя торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

9.9. В случае если цена продажи имущества в результате ее последовательного снижения достигла минимальной цена продажи имущества, и при этом отсутствуют заявки на участие в торгах, то торги посредством публичного предложения признаются несостоявшимися. Залоговый кредитор в соответствии с п. 4.2 ст. 138 Закона о банкротстве вправе оставить Имущество за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

10. ПОРЯДОК ОЗНАКОМЛЕНИЯ С ИМУЩЕСТВОМ В ХОДЕ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ И ТОРГОВ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

10.1. В соответствии с абз. 3 п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с Имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

10.2 В отношении имущества - часть (полезная площадь) недвижимого имущества в административном здании, расположенном по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79 А, а также административном здании, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79, переданного в аренду, организатор торгов обязан предоставить дополнительные сведения о площади занимаемых арендаторами помещений, условиях, сроках договоров аренды, действующих на дату ознакомления.

10.3. Ознакомление с Имуществом производится по месту его нахождения в рабочее время в период приема заявок путем направления запроса на электронную почту организатора торгов, с приложением копий документов, удостоверяющих личность заявителя, его полномочия, реквизитов лица, в чьих интересах подается заявление, контактный телефон. Запись на ознакомление на текущую неделю производится не позднее 18-00 вторника каждой недели в течении срока приема заявок. Внимание: организатор торгов оставляет за собой право в случае ухудшения эпидемиологической ситуации, производить ознакомление с имуществом и документами подтверждающие права собственности, посредством системы электронного документооборота; после поступления запроса, имеющиеся в распоряжении документы, а также фотографии Имущества, предоставляются в электронном виде. В случае стабилизации эпидемиологической обстановки, решение о показе имущества в натуре будет приниматься дополнительно. Адрес нахождения документов по Лоту № 1: г. Тверь, Адрес нахождения имущества, входящего в состав Лота № 1: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д.79, 79а.

11. ПОРЯДОК ПОДВЕДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ И ПРИЗНАНИЯ ТОРГОВ НЕСОСТОЯВШИМИСЯ

11.1. По результатам проведения открытых торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения открытых торгов или решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента: - окончания срока представления заявок на участие в торгах при отсутствии заявок на участие в торгах; - получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель или допущен только один участник; - завершения торгов. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися в сроки, предусмотренные п. 7.2. Приказа № 495. Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке не позднее десяти минут после их поступления оператору электронной площадки.

11.2. В протоколе о результатах проведения торгов указываются: а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов; б) предложения о цене имущества (предприятия) должника, представленные каждым участником торгов; в) результаты рассмотрения предложений о цене имущества (предприятия) должника, представленных участниками торгов; г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов; д) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов; е) обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

11.3. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

11.4. В случае если не представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. Если к участию в торгах допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества Должника не ниже установленной начальной цены продажи имущества Должника, договор купли-продажи заключается арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества Должника.

11.5. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения арбитражного управляющего о

заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и арбитражный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи следующему (второму) участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов; в случае отказа или уклонения второго участника торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения арбитражного управляющего о заключении такого договора, арбитражный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи следующему (третьему) участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов второго участника; указанный порядок (предложение арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи следующему участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника) направлен на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и применяется последовательно (начиная с участника, предложившего самую высокую цену имущества должника) в отношении всех участников, чьи заявки были приняты организатором торгов и допущены к участию в торгах.

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

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

12. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И ВОЗВРАТА ЗАДАТКА

12.1. Заявитель, намеренный принять участие в торгах, в счет обеспечения исполнения обязательства по оплате предмета торгов вносит задаток в размере:

12.1.1. 20 % (двадцать) процентов от начальной цены лота, установленной для проведения первых торгов;

12.1.2. 20 % (двадцать) процентов от начальной цены лота, установленной для проведения повторных торгов;

12.1.3. 20 % (двадцать) процентов от начальной цены лота, установленной для проведения торгов посредством публичного предложения на соответствующем периоде снижения цены.

12.2. Задаток вносится на специальный счет ЭТП: ООО «Аукционы Федерации», (ИНН 0278184720), №40702810729330000981, в Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000824, БИК 042202824, со следующим назначением: «Задаток за участие в торгах Лот №1, код торгов: №____, наименование должника: ООО «ДоргазСтрой», ИНН 3525139960).

12.3. Поступление задатка на расчетный счет, указанный в п. 12.2. настоящего Положения, должно быть подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

12.4. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет. В случае не поступления всей суммы задатка до даты составления протокола об определении участников торгов, обязательство лица, намеренного принять участие в торгах, по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае указанное лицо к участию в торгах не допускается. Внесение суммы задатка подтверждается выпиской со специального счета для внесения задатка.

12.5. Конкурсный управляющий возвращает задаток в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Протокола об итогах торгов в случаях:

12.5.1. заявитель не допущен к участию в торгах;

12.5.2. заявитель участвовал в торгах, но не выиграл их; 12.5.3. заявитель отозвал свою заявку на участие в торгах до момента окончания срока приема заявок на участие в торгах.

12.6. В случае признания торгов несостоявшимися конкурсный управляющий возвращает задаток заявителю (заявителям) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания организатором торгов Протокола несостоявшихся торгов.

12.7. В случае отмены торгов конкурсный управляющий возвращает задаток заявителю (заявителям) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня вынесения организатором торгов Решения об отмене торгов.

12.8. Конкурсный управляющий не возвращает задаток заявителю в случаях:

12.8.1. уклонения заявителя, признанного Победителем торгов, от подписания Договора купли-продажи предмета торгов в установленный срок;

12.8.2. уклонения заявителя, признанного Победителем торгов, от полной оплаты предмета торгов, в соответствии с Протоколом об итогах торгов и Договором купли-продажи предмета торгов.

13. ОФОРМЛЕНИЕ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

13.1. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает арбитражный управляющий с победителем торгов, единственным участником торгов.

13.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

13.2.1. сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества; 13.2.2. цена продажи имущества;

13.2.3. порядок и срок передачи имущества;

13.2.4. сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

13.2.5. иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

13.3. Оплата по договору купли-продажи должна быть произведена покупателем не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания этого договора на расчетный счет Должника, указанный в договоре купли-продажи.

13.4. Передача имущества арбитражным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту после полной оплаты имущества в сроки, предусмотренные договором купли-продажи. Факт оплаты имущества подтверждается выпиской со счета Должника о поступлении средств в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи.

14. ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОХРАННОСТИ ИМУЩЕСТВА

14.1. Сохранность имущества обеспечивается в порядке, определенном п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве (в редакции, действующей на дату заключения договоров о последующей ипотеке от 27.04.2010 г. (номер регистрации 35-35-01/064/2010-211); от 27.04.2010 г. (номер регистрации 35-35-01/064/2010-10; от 11.10.2011 г. (номер регистрации 35-35-01/166/2011-459), абз. 5 п. 13.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 N 97 "О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве" (далее - Постановление N 97), за счет 5 (пяти) (пункт 2 статьи 138 Закона о банкротстве) процентов выручки от реализации предмета залога.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий проведения торгов по продаже имущества Должника, арбитражный управляющий вправе представить Залоговому кредитору для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений в соответствии с положениями Закона о банкротстве.

15.2. Вырученные от продажи залогового имущества денежные средства распределяются в соответствии со статьей 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и направляются в соответствующей части на погашение требований залогодержателя – ООО «ЦФР Капитал». Стоимостная доля, которую залоговое имущество составляет в общей цене и, соответственно, в объеме вырученных средств – 99,55151 %.

15.3. Вырученные от продажи имущества, не находящегося в залоге (проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго») денежные средства, распределяются в соответствии со ст. 134 Закона о банкротстве. Стоимостная доля, которую имущество составляет в общей цене и, соответственно, в объеме вырученных средств – 0,448492 %.

15.4. Настоящее положение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом Вологодской области в рамках дела А13-182/2013.

15.3. Неотъемлемой частью настоящего положения являются следующие приложения:

Приложение №1. Состав имущества, составляющий лот № 1;

Приложение №2. Отчет об оценке 14-11/2021 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Доргазстрой» от 14.12.2021 г.;

Приложение №3. Проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а»;

Приложение №4 Схема газораспределения (газопотребления) от точки врезки до отключающего устройства на здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79а;

Приложение №5 Акт разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности сети газораспределения и газопотребления.

Приложение №1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи и обеспечения сохранности имущества ООО «ДоргазСтрой», находящегося в залоге Состав имущества, составляющий лот №1

ЛОТ №1

Лот №1 включает в себя Имущество - имущество Должника, входящее в конкурсную массу:

- земельный участок, кадастровый номер 35:24:0202024:10, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д.79, 79а, площадь 1636 кв. м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м.

- проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго».

Сведения об имеющихся обременениях (ограничения):

а) имущество (далее – залоговое имущество):

- земельный участок, кадастровый номер 35:24:0202024:10, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д.79, 79а, площадь 1636 кв. м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м.

находится в залоге у кредитора ООО «ЦФР Капитал» (ИНН 7743883380, ОГРН 1137746262818,125499, г.Москва, Кронштадский бульвар, д.37 Б) на основании:

- договор о последующей ипотеке от 27.04.2010 г. (номер регистрации 35-35-01/064/2010- 211);

- договор о последующей ипотеке от 27.04.2010 г. (номер регистрации 35-35-01/064/2010- 210);

- договор о последующей ипотеке от 11.10.2011г. (номер регистрации 35-35-01/166/2011- 459).

б) часть (полезная площадь) недвижимого имущества в административном здании, расположенном по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79 А, а также административном здании, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79 передано в аренду.

в) имущество - проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго» в залоге не состоит.

1.5.10. Иные сведения:

1)В отношении имущества - здания, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м. сообщаются следующие дополнительные сведения:

В здании выявлено наличие нежилых помещений, образованных в результате устройства неэксплуатируемых нежилых помещений в чердачном пространстве с его приспособлением под мансардный этаж, без изменения несущих и ограждающих конструкций здания, в т.ч. высотных отметок нежилого здания расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, что подтверждается техническим планом, составленном ООО «Гортехинвентаризация», по состоянию от 22 апреля 2019 года.

Согласно техническому плану количество этажей здания составляет 5 (в том числе подземных - 1), общая площадь здания - 1542 кв. м.

Образованные нежилые помещения расположены на мансардном этаже.

Здание не имеет запасного выхода с третьего и четвертого этажей. Главное управление МЧС России по Вологодской области вынесено предписание об устранении нарушений требований пожарной безопасности - обустройство запасного выхода с третьего и четвертого этажей здания.

2) В отношении имущества - проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а» (Приложение №3), выполненный ООО «КомгазЭнерго» сообщаются следующие дополнительные сведения:

Указанный проект изготовлен по заказу должника проектной организацией, направлен на обустройство запасного выхода с третьего и четвертого этажей здания - кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а.

3) В отношении имущества – зданий:

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м. сообщаются следующие дополнительные сведения: сообщаются следующие дополнительные сведения:

При определении стоимости зданий в соответствии с Отчетом 14-11/2021 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Доргазстрой» от 14.12.2021 г. (публикация в ЕФРСБ №7876807) учтено наличие всех коммуникаций (стр 12 отчета).

Газоснабжение указанных зданий осуществляется по средством подачи газа к зданию по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д.79 а. Границей имущественной балансовой сети газораспределения (газопотребления) является : от точки врезки до отключающего устройства на здании по адресу: г.Вологда, ул. Галкинская, д.79а (согласно схеме – Приложение №4). Способ прокладки газопровода - подземный, диаметр (мм) и протяженность, м. – Ду 76-140,0; Ду 108- 201,1 (согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности сети газораспределения и газопотребления - Приложение №5).

Газопровод, в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам, вместе с тем, на момент проведения торгов регистрация права собственности ООО «ДоргазСтрой» на объект отсутствует.

Начальная продажная цена имущества - цена имущества, принадлежащего ООО «ДоргазСтрой» определена на основании Отчета 14-11/2021 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Доргазстрой» от 14.12.2021 г. (публикация в ЕФРСБ №7876807), При установлении начальной продажной цены учтена стоимость выполненных работ по подготовке «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго» по договору №02/21 от 17.07.2021г.

Начальная продажная цена Лота №1 составляет 43 479 000,00 (Сорок три миллиона четыреста семьдесят три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе цена:

- земельный участок, кадастровый номер 35:24:0202024:10, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д.79, 79а, площадь 1636 кв. м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.;

- здание, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м. составляет 43 284 000,00 (Сорок три миллиона двести восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек. Стоимостная доля, которую залоговое имущество составляет в общей цене и, соответственно, в объеме вырученных средств– 99,55151 %.;

- проект «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, 79а», выполненный ООО «КомгазЭнерго», составляет – 195000 рублей 00 копеек. Стоимостная доля, которую имущество составляет в общей цене и, соответственно, в объеме вырученных средств– 0,448492 %.».

В соответствии с нормами Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры конкурсного производства (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований.

При этом следует обеспечить и соблюдение разумного баланса имущественных интересов всех кредиторов.

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.

Таким образом, разрешая разногласия по порядку, условиям и срокам реализации заложенного имущества, суд должен учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

В силу пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве и разъяснений, содержащихся 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 №58), право определять порядок и условия продажи заложенного имущества является специальным правом залогодержателей.

Названное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества (абзац 5 пункта 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58).

В отношении возражений уполномоченного органа о необходимости установления цены отсечения в размере 50% от начальной цены на торгах и срока установления последовательного снижения начальной цены – каждые 7 календарных дней, суд полагает возможным отметить следующее.

Согласно пункта 9.4 Положения величина снижения начальной цены лота составляет 5% (после первых пяти календарных дней публичных торгов) от цены, установленной на повторных торгах каждые 5 календарных дней до достижения минимальной цены предложения (цены отсечения) в размере 10% от начальной цены, установленной на повторных торгах. В первоначальной редакции Положения, представленной конкурсным управляющим, цена отсечения соответствовала 1% от начальной цены, установленной на повторных торгах.

Установление того или иного уровня цены отсечения непосредственно влияет на реализацию кредиторами права на принятие имущества должника.

При этом, конкурсным управляющим не доказано, что установление цены отсечения в размере 10% будет способствовать достижению целей процедуры банкротства.

Установление высокой цены отсечения (50%) приведет к затягиванию процедуры, необоснованному несению дополнительных расходов.

Целью проведения торгов в форме публичного предложения является выявление реальной возможности продажи имущества должника за максимальную возможную цену. Торги в форме публичного предложения проводятся в случае, когда не состоялись торги в форме аукциона, что уже говорит об отсутствии спроса на продаваемое имущество.

С учётом изложенного, суд полагает целесообразным и отвечающим интересам кредиторов должника установить снижение начальной цены лота

согласно пункта 9.4 положения 5% (после первых пяти календарных дней публичных торгов) от цены, установленной на повторных торгах каждые 5 (семь) календарных дней до достижения минимальной цены предложения (цены отсечения) в размере 20% от начальной цены, установленной на повторных торгах.

Цена отсечения в размере 20% применяется только при отсутствии желающих приобрести имущество по иной цене. В этом случае реализация имущества по минимальной цене не может быть признана нарушающей права должника или иных лиц, участвующих в деле о несостоятельности (банкротстве).

Проанализировав доводы участников обособленного спора, изучив характеристики имущества, выставяемого на торги, суд приходит к выводу, что установление предложенной конкурсным управляющим периодичности (пять календарных дней) на публичных торгах является разумным и обоснованным, поскольку наиболее вероятно приведет к продаже имущества по наибольшей цене с наименьшими затратами.

В отношении возражений Пантюшина В.В. суд отмечает следующее.

1. В отношении указанной площади и этажности продаваемого объекта – здания по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а.

В Положении отражена следующая информация. Площадь здания – 1420,1 кв.м. согласно сведениям регистрирующего органа. Фактическая (общая) площадь помещений, оцениваемая оценщиком и указанная в Отчете соответствует площади – 1542 кв.м. (л.д. 51 том №231), которая включает в себя площадь согласно сведениям регистрирующих органов – 1420,1 кв.м. и мансардный этаж (частично отделанный и частично требующий завершения отделки) – 121,9 кв.м. Указанная информация соответствует сведениям, отраженных в свидетельствах о государственной регистрации права от 13.03.2008 и соответствует площади помещений внутри здания.

Относительно площади 1624,7 кв.м. (л.д. 130-131 том №231), суд установил, что указанная площадь является площадью здания в целом, что также отражено в Отчете, являющимся неотъемлемой частью Положения и, соответственно, доступно для ознакомления потенциальному покупателю.

Согласно техническому плану количество этажей здания 5, в том числе подземных - 1. При этом, в Положении указано на наличие нежилых помещений, образованных в результате устройства неэксплуатируемых нежилых помещений в чердачном пространстве с его приспособлением под мансардный этаж без изменения несущих и ограждающих конструкций здания, в том числе по его высоте.

Согласно отчету по определению технического состояния нежилого здания по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а после реконструкции (л.д. 138-154 том №279) представлен план мансардного этажа.

В результате выполненных работ возникли новые полезные площади здания, при этом наружная и внутренняя конфигурация здания не изменена, изменения в конструкцию кровли не вносились. Технический учет помещений не связан с фактом регистрации прав на них. Архитектурный облик здания не

изменен, симметрия здания также не нарушена, как и высотность здания, что сторонами не оспаривается.

2. В отношении позиции Пантюшина В.В. о необходимости включения в лот газопровода Галкинская 79, право собственности на которое следует оформить за должником, в связи с чем и цена лота возрастет.

Пантюшиным В.В. в материалы дела представлены счет-фактура №000388 от 30.04.2008 и акт №000241/0 от 30.04.2008 (л.д. 20-22 том №279) в обоснование возможности установления права собственности должника на газопровод.

Кроме того, по запросу суда в материалы дела представлен акт от 30.09.2006 о приемке законченного строительством объекта «Наружное газоснабжение административного здания по ул. Галкинской, д. 79» по проекту 17 МУП АиГ АГЦ, строительство осуществлено в период с 2 сентября 2006 года по октябрь 2006 года. Как заказчиком, так и подрядчиком при его строительстве являлось ООО «Стройнефтегаз».

Представленные в материалы дела документы не являются актом ввода объекта в эксплуатацию в смысле статьи 55 ГрК РФ, разрешение на строительство согласно статье 52 ГрК РФ также не представлено.

Согласно ответам ресурсоснабжающих организаций (л.д. 45-48 том №279, л.д. 4 том №289) документов, подтверждающих право собственности должника на газопровод не имеется.

Для отнесения объекта к недвижимому имуществу необходимо, чтобы этот объект был создан в установленном порядке как недвижимость с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

В материалах дела не имеется сведений о том, что газопровод находится на балансе должника, как и не представлено сведений о том, что он проинвентаризирован и включен в конкурсную массу конкурсным управляющим.

Таким образом, газопровод не учтен в качестве объекта недвижимости, который принадлежит на праве собственности должнику, однако, здание оценено с учетом того, что оно подключено ко всем коммуникациям, в том числе к газоснабжению (стр. 12 Отчета), что и отражено конкурсным управляющим в Положении (п. 1.5.10.).

В случае отсутствия подключения здания к газоснабжению и стоимость его оценки была бы меньше.

При условии оформления права собственности должника на газопровод и включения его в конкурсную массу возможна будет его реализация с учетом положений статьи 129 Закона о банкротстве, поскольку объекты газоснабжения относятся к социально значимому имуществу, к которым Законом о банкротстве установлен особый порядок реализации.

3. В отношении невозможности продажи здания без оборудования пожарных выходов.

Залоговый кредитор в отзыве указал на отказ в выделении денежных средств на строительство пожарных выходов.

Согласно сведениям (л.д. 68-69 том №279), представленным в материалы конкурсным управляющим, стоимость строительства эвакуационных выходов составляет от 1 000 000 руб. до 1 200 000 руб.

Комитет кредиторов 20.12.2022 (л.д. 102-103 том №289) с вынесением к обсуждению вопроса: «принятие решения о финансировании строительства эвакуационных выходов за счет средств должника» признан несостоявшимся в связи с отсутствием кворума.

Конкурсный управляющий пояснила, что в конкурсной массе отсутствуют финансирование для строительства пожарных выходов, залоговый кредитор отказался устранять предписание ГУ МЧС России ввиду отсутствия финансовой возможности.

Вместе с тем, в Положении указано на отсутствие запасных выходов с третьего и четвертого этажей здания и наличие предписания ГУ МЧС России по Вологодской области (п. 1.5.10 Положения).

Закон о банкротстве, обязывая опубликовывать извещения о реализации имущества в печатных изданиях, в том числе по месту нахождения должника, обеспечивает доведение всей необходимой информации широкому кругу объективно заинтересованных лиц, т. к. потенциальные покупатели должны изначально получить всю необходимую информацию наиболее доступным способом.

Наличие таких обстоятельств, как отсутствие пожарных выходов, наличие нежилых помещений, образованных в результате устройства неэксплуатируемых нежилых помещений в чердачном пространстве с его приспособлением под мансардный этаж без изменения несущих и ограждающих конструкций здания, не препятствует реализации имущества с учетом оценки его в фактическом виде. Наличие или отсутствие правоустанавливающих документов, а также устранение несоответствия сведений в правоустанавливающих документах фактическому техническому состоянию объекта может влиять на определение действительной рыночной стоимости недвижимого имущества.

Однако, в рассматриваемом случае, начальная цена недвижимого имущества определена в соответствии с Отчетом оценщика, который заинтересованными лицами не оспорен. Объект оценен в соответствии с его фактическими характеристиками (площадь; позиции, требующие затрат в будущем и т.д.).

Фактов занижения стоимости спорного имущества, отраженной в Положении с учетом представленного отчета об оценке, не установлено. Отчет заинтересованными лицами не оспорен, ходатайств о проведении экспертизы для установления иной рыночной стоимости имущества не поступало.

В отношении несоблюдения порядка утверждения для реализации Проекта (инвентаризация, оценка, вынесение вопроса об утверждении на собрание кредиторов) суд полагает возможным отметить, что Проект включен в предмет реализации в ходе рассмотрения настоящего спора с учетом пояснений заинтересованных лиц.

По общему правилу продажа находящегося и не находящегося в залоге имущества должника единым лотом допустима только с согласия залоговых кредиторов. (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.11.2017 N 305-ЭС16-10852(3) по делу №А41-21198/2015.

Представленный к реализации Проект имеет непосредственное отношение к Залоговому имуществу и его реализация отдельно от него не будет иметь своей ценности.

Учитывая длительность процедуры конкурсного производства (с 2013 года), а также установление начальной продажной цены Проекта в 195 000 руб., что соответствует стоимости на его разработку, утвержденной определением суда от 05.06.2021 по настоящему делу, и фактическим затратам должника в указанном размере, суд полагает, что установление такой начальной продажной цены, не нарушает прав и законных интересов должника и его кредиторов.

Изучив материалы дела, Положение с учетом его изменений и дополнений, суд приходит к выводу о полном раскрытии информации о фактическом предмете продажи.

Цена продажи в данном случае определена в соответствии с техническим состоянием объекта, что очевидно для любого разумного участника гражданского оборота. Кроме того, приведенные возражения Пантюшина В.В. могут быть устранены путем толкования применительно к положениям статьи 431 ГК РФ.

В отношении разногласий лиц по пункту 14.1 Положения суд приходит к следующим выводам.

Пункт 14.1 (раздел 14) Положения устанавливает порядок обеспечения сохранности имущества, тогда как предметом настоящего спора является утверждение положения о продаже имущества.

Таким образом, суд считает, что включение указанного пункта в Положения не является обязательным.

Кроме того, с учетом обстоятельств дела, а также регулирование данного вопроса законодательством, рассмотрение спорного вопроса возможно в рамках иного обособленного спора по результатам проведения торгов при наличии на то разногласий.

Учитывая вышеизложенное, применительно к разъяснениям, изложенным в пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ №58, суд считает возможным пункт 14.1 (раздел 14) Положения исключить, присвоив последующему пункту 15.1 номер 14.1., разделу 15. «Заключительные положения» присвоить номер 14.

Исследовав и оценив фактические обстоятельства дела и имеющиеся доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ в их совокупности и взаимосвязи, суд приходит к выводу о возможности утверждения Положения.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, и в соответствии со статьей 177 АПК РФ будет направлен лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в

сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего для после дня его принятия.

Руководствуясь статьями 60, 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

определил:

разрешить разногласия по вопросу порядка продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой» (ОГРН 1043500061593, ИНН 3525139960), являющегося предметом залога.

Утвердить Положение о порядке и условиях продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой», являющегося предметом залога общества с ограниченной ответственностью «ЦФР Капитал» в редакции, представленной конкурсным управляющим, внеся в условия последнего следующие изменения:

внести изменения в пункт 9.4., установив минимальную цену продажи имущества (цена отсечения) в размере 20% от начальной цены, установленной на повторных торгах.

Исключить пункт 14.1. и раздел 14 «Порядок обеспечения сохранности имущества» Положения, присвоив последующему пункту 15.1. номер 14.1., разделу 15. «Заключительные положения» присвоить номер 14, в связи с чем, нумерация последующих пунктов также подлежит соответствующему изменению.

Установить начальную продажную стоимость имущества общества с ограниченной ответственностью «ДоргазСтрой»:

- земельного участка, кадастровый номер 35:24:0202024:10, местоположение: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, 79а, площадь 1636 кв.м.; здания, кадастровый номер 35:24:0202024:43, местоположение: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а, площадь 1420,1 кв.м.; здания, кадастровый номер 35:24:0202024:56, местоположение: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79, площадь 436,7 кв.м. - 43 284 000 руб.,

- проекта «Организация эвакуационных выходов в здании по адресу: г. Вологда, ул. Галкинская, д. 79а» (имущество, не являющееся предметом залога), выполненный ООО «КомгазЭнерго» - 195 000 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты его принятия.

Судья

В.В. Шловикова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 17.04.2023 7:55:00
Кому выдана Шловикова Валентина Васильевна