



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 70, тел. (3952) 241-296, факс (3952) 241-599;  
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, д. 36А; тел. (3952) 261-709, факс: 261-761;

<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении положений о порядке, сроках и условиях продажи имущества

г. Иркутск

Дело № А19-8839/2013

19 мая 2016 года

Резолютивная часть определения оглашена 12 мая 2016 года.

Полный текст определения изготовлен 19 мая 2016 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Чигринской М.Н.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Тимошкиной М.А.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного управляющего общества с  
ограниченной ответственностью «АгроГрупп» Копцева Константина Петровича о  
разрешении разногласий в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по  
реализации имущества должника, являющегося предметом залога,

по делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «АгроГрупп»  
(ОГРН 1083814000335, ИНН 3814012917, юридический адрес: 665302, Иркутская область,  
Куйтунский район, рабочий поселок Куйтун, улица Карла Маркса, дом 38) о признании  
его несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

от конкурсного управляющего ООО «АгроГрупп» Копцева К.П. – Копцевой Н.Г.  
(доверенность от 01.10.2015, паспорт),

от АО «Россельхозбанк» - Батракова С.В. (доверенность от 26.01.2016, паспорт),

установил:

решением Арбитражного суда Иркутской области от 27 июля 2015 года общество с  
ограниченной ответственностью «АгроГрупп» (ООО «АгроГрупп») признано  
несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство,  
конкурсным управляющим утвержден Копцев Константин Петрович (Копцев К.П.)

Конкурсный управляющий (заявитель) 22.03.2016 обратился в Арбитражный суд  
Иркутской области с заявлением о разрешении разногласий в вопросах о порядке и об

условиях проведения торгов по продаже имущества ООО «АгроГрупп», являющегося предметом залога АО «Россельхозбанк», (Проект № 1).

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 28 марта 2016 года заявление конкурсного управляющего оставлено без движения до 22.04.2016. После устранения обстоятельств, послуживших основанием для оставления заявления без движения, предоставления дополнительных документов 30.03.2016, определением Арбитражного суда Иркутской области от 31 марта 2016 года заявление назначено к рассмотрению в судебном заседании.

В судебном заседании рассматривается обоснованность поданного заявления.

Представитель конкурсного управляющего в судебном заседании поддержал заявление о разрешении разногласий в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации имущества должника, по его ходатайству к материалам дела приобщен отчет об оценке.

Представитель АО «Россельхозбанк» в судебном заседании поддержал позицию, изложенную в отзыве, по его ходатайству к материалам дела приобщено положение.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, ходатайства не направили; о времени и месте судебного разбирательства считаются уведомленными надлежащим образом в силу части 1 статьи 123, части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

Поскольку неявка иных лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, не является препятствием к рассмотрению дела, дело рассматривается в их отсутствие в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, заслушав участников процесса, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными указанными законами.

Согласно пункту 2 статьи 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу абзаца 3 пункта 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Исходя из 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», согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пункту 3 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества. Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

Согласно правовой позиции, изложенной абзаце 3 пункта 11 постановления пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что 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. Поэтому начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

В соответствии с абзацем 4 пункта 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

В силу пункта 1 статьи 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Из материалов дела следует, что требование АО «Россельхозбанк» включено в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «АгроГрупп»:

определением Арбитражного суда Иркутской области от 20 октября 2014 года в размере 27 018 531 рубля 23 копеек, в том числе основной долг в сумме 20 444 915 рублей 23 копеек, проценты в сумме 5 742 467 рублей 31 копейки, комиссия в сумме 208 377 рублей 24 копейки, неустойка в сумме 570 320 рублей 27 копеек, расходы по госпошлине в сумме 52 451 рубль 18 копеек;

определением Арбитражного суда Иркутской области от 27 августа 2015 года в размере 28 718 672 рублей 19 копеек, из них: 26 980 000 рублей основного долга, 1 597 759 рублей 33 копейки проценты за пользование кредитом, 140 912 рублей 86 копеек комиссия.

Судом установлен порядок удовлетворения требования АО «Россельскохбанк» в общем размере 55 737 203 рублей 42 копеек, предусмотренный пунктом 2 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за счет средств, полученных от реализации имущества должника, являющегося предметом залога по договорам № 096600/0050-7 от 01.10.2009, № 106600/0028-7.2 от 25.10.2010, № 106600/0029-7.2 от 28.10.2010.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 25 февраля 2016 года утверждена начальная продажная цена недвижимого имущества имущественного комплекса с указанием стоимости каждой единицы имущества ООО «АгроГрупп»,

являющегося предметом залога АО «Россельхозбанк», в размере 30 717 829 рублей, в том числе:

здания телятника с родильным отделением, нежилое, площадью 942 кв.м., кадастровый номер 38:10:091001:0494:25:222:001:200246270:0200:20002, расположенного по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м от северо-западной окраины села, в размере 2 615 254 рублей;

здания молочно-товарной фермы, нежилое, площадью 3127 кв.м., кадастровый номер 38:10:091001:0494:25:222:001:200246270:0200:20001, расположенного по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м от северо-западной окраины села, в размере 9 791 525 рублей;

земельного участка, земли сельскохозяйственного назначения под объекты молочно-товарной фермы и телятника с родильным отделением, площадью 74790 кв.м., кадастровый номер 38:10:091001:0494, расположенного по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м от северо-западной окраины села, в размере 225 000 рублей;

здания мойки машин, нежилое, площадью 83,2 кв.м., кадастровый номер 38:10:120123:0059:25:222:001:200062090:0200:20002, расположенного по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, 38, в размере 652 542 рублей;

здания автомобильного гаража, нежилое, площадью 285,12 кв.м., кадастровый номер 38:10:120123:0059:25:222:001:200062090:0200:20001, расположенного по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, 38, в размере 2 235 593 рублей;

здания производственного цеха, нежилое, площадью 1612,59 кв.м., кадастровый номер 38:10:120123:0059:25:222:001:200062090:0200:20003, расположенного по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, 38, в размере 12 644 915 рублей;

земельного участка, земли населенных пунктов под эксплуатацию объектов производственной базы, площадью 13582 кв.м., кадастровый номер 38:10:120123:0059, расположенного по адресу: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, уч. 38, в размере 2 553 000 рублей.

Конкурсный управляющий в заявлении указал, что 19.03.2016 опубликовал в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕГРСБ) Порядок и условия проведения торгов по продаже имущества должника, являющегося предметом залога, в редакции, представленной АО «Россельхозбанк». Однако, считает, что имущество

подлежит продаже в порядке статьи 179 Закона о банкротстве, поскольку должник относится к сельскохозяйственным организациям, основным видом деятельности которых является производство и переработка сельскохозяйственной продукции (выращивание зерновых и зернобобовых культур). На первых и повторных торгах имущество должника подлежит продаже единым лотом и только на этапе продажи имущества посредством публичного предложения лоты могут быть разделены, однако, Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества в редакции залогового кредитора предусматривает разделение производственно-технологического комплекса должника на два лота на первых, повторных торгах, что противоречит статье 179 Закона о банкротстве, а также не содержит порядок реализации преимущественного права на приобретение имущества должника по цене, определенной на торгах, лицами, субъектный состав которых определен пунктом 2 статьи 179 Закона о банкротстве, что может негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, ограничить доступ заинтересованных лиц к возможности приобретения имущества.

Конкурсный кредитор АО «Россельхозбанк» в отзыве от 11.05.2016 указал, что продажа предмета залога на таких условиях возможна только по согласованию с залоговыми кредиторами, поскольку установленный Законом о банкротстве порядок преимущественного удовлетворения их требований не лишает этих кредиторов права определять порядок и условия его продажи, реализация имущества ООО «АгроГрупп» единым лотом (как предприятие и как имущественный комплекс) не приведет к получению максимальной цены от продажи заложенного имущества, затруднит поиск потенциальных покупателей данного имущества, повлечет затягивание процесса реализации заложенного имущества. Кроме того, необходимо учитывать, что объекты залога расположены в различных населенных пунктах и не являются единым, неразрывно связанным, имущественным комплексом. Согласно сведениям о результатах инвентаризации имущества должника, опубликованных на сайте ЕГРСБ, помимо предметов залога Банка, иного имущества у должника не обнаружено. Следовательно, в составе предприятия/имущественного комплекса будет реализовываться только имущество ООО «АгроГрупп», обремененное залогом Банка. Объекты недвижимости представляют собой два земельных участка с находящимися на них зданиями, расположенных по двум адресам:

1. Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м от северо-западной окраины села.
2. Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д 38.

Вышеуказанное имущество должника представляет собой два комплекса, которые территориально находятся в различных населенных пунктах на значительном расстоянии друг от друга. Покупка двух комплексов, находящихся в значительном удалении друг от друга экономически нецелесообразна и непривлекательна для покупателей, так как проведение деятельности одновременно на двух объектах приведет к увеличению затрат. На всем протяжении процедуры банкротства ООО «АгроГрупп» к арбитражному управляющему и к Залогодателю не обращались лица, готовые приобрести все имущество должника единым лотом. В то же время, периодически в Банк обращались лица, которые имели интерес к приобретению одного из комплексов ООО «АгроГрупп». В настоящее время имеется заинтересованный потенциальный покупатель в приобретении недвижимого имущества, расположенного в р.п. Куйтун. Кроме того, Положение в редакции арбитражного управляющего не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве при реализации имущества должника - сельскохозяйственной организации. Положение содержит следующий порядок продажи имущества должника: продажа предприятия на первых торгах, продажа предприятия на повторных торгах, право кредитора на оставление имущества за собой, публичное предложение. Однако, в соответствии с требованиями статьи 179 Закона о банкротстве порядок реализации следующий: продажа предприятия на торгах, продажа производственно-технологического комплекса должника сельскохозяйственной организации на торгах, продажа части имущества на первых торгах, продажа части имущества на повторных торгах, право кредитора на оставление имущества за собой, публичное предложение.

Конкурсный кредитор АО «Россельхозбанк» 11.05.2016 представил Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АгроГрупп», составляющего предмет залога, в следующей уточненной редакции:

#### 1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АгроГрупп», находящегося в залоге у Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» (Положение), разработано в соответствии с п. 6 ст. 18.1., п. 4, 5, 8-19 ст. 110, ст. 111, ст. 138 и ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Закон о банкротстве), Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (Приложения № 1), утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 15.02.2010 № 54, Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», а также иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения при банкротстве и

реализации имущества должника-банкрота.

1.2. Настоящее Положение определяет сроки продажи, форму торгов, условия конкурса (в случае, если продажа имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), форму представления предложений о цене имущества, средства массовой информации и сайты в сети «Интернет», используемые для опубликования и размещения сообщений о продаже имущества, сроки опубликования и размещения указанных сообщений, а также определяет порядок, условия организации и проведения торгов, продажи посредством публичного предложения имущества должника ООО «АгроГрупп» (далее по тексту – Должник) в ходе конкурсного производства.

1.3. Продажа имущества должника, являющегося предметом залога, в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве, путем проведения торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме представления предложений о цене в электронной форме, за исключением продажи имущества, которое в соответствии с Законом о банкротстве подлежит продаже путем проведения конкурса.

1.3.1. Денежные средства, вырученные от реализации предмета залога, направляются на погашение требований в порядке, определенном п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве, а именно:

а) восемьдесят процентов направляется на погашение требований конкурсного кредитора по кредитному договору, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Оставшиеся средства от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в следующем порядке:

б) пятнадцать процентов от суммы, вырученной от реализации предмета залога, – для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника в целях погашения указанных требований;

в) оставшиеся денежные средства – для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

1.3.2. Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете

должника после полного погашения таких требований, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества должника требований конкурсного кредитора, не погашенной из стоимости предмета залога в связи с удержанием части стоимости для погашения требований кредиторов первой и второй очереди.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредитора, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, включаются в конкурсную массу.

Не удовлетворенные за счет стоимости предмета залога требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

## 2. Торги имуществом должника: Первые торги.

Предмет торгов. Начальная цена. Задаток. Шаг аукциона.

2.1. Предметом торгов является имущество, сформированное в лоты. Количество лотов и состав индивидуально – определенных вещей, входящих в состав каждого из них, устанавливается залоговым кредитором и может быть изменено по его заявлению до публикации объявления об очередных торгах. Каждому лоту присваивается порядковый номер.

2.2. На торги в форме аукциона выставляется следующее имущество, составляющее предмет залога АО «Россельхозбанк»:

| Таблица № 1. Начальная продажная цена по каждому лоту на первых торгах |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |               |                    |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| № лота                                                                 | Наименование имущества                                                                                                                                                                                                                                      | Первые торги                                                      |               |                    |
|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                             | Начальная продажная цена по каждому лоту (на первых торгах), руб. | Задаток, руб. | Шаг аукциона, руб. |
| 1                                                                      | Здание телятника с родильным отделением, нежилое здание, инвентарный номер 25:222:001:200246270:0200:20002, литер Р, площадь 942 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м. северо-западной окраины села | 12 631 779,00                                                     | 1 263 177,90  | 631 588,95         |
|                                                                        | Здание молочно-товарной фермы, нежилое здание, инвентарный номер 25:222:001:200246270:0200:20001, литер П, площадь 3127 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п.                                                          |                                                                   |               |                    |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |              |              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
|        | Сосновский, 350 м. северо-западной окраины села                                                                                                                                                                                                                        |               |              |              |
|        | Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, под объекты молочно-товарной фермы и телятника с родильным отделением, площадь 74790 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский. Кадастровый номер 38:10:091001:0494          |               |              |              |
| 2      | Здание мойки машин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 83,2 кв.м., инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20002, лит. М, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38               | 10 004 000,00 | 1 000 400,00 | 500 200,00   |
|        | Здание автомобильного гаража, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 285,12 кв.м., инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20001, лит. Г, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38   |               |              |              |
|        | Здание производственного цеха, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1612,59 кв.м., инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20003, лит. П, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38 |               |              |              |
|        | Земельный участок, земли населенных пунктов, под эксплуатацию объектов производственной базы, площадь 13582 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, уч. 38. Кадастровый номер 38:10:120123:0059                      |               |              |              |
| Итого: |                                                                                                                                                                                                                                                                        | 22 635 779,00 | 2 263 577,90 | 1 131 788,95 |

Начальная стоимость лотов, сформированных из имущества должника, составляющего предмет залога АО «Россельхозбанк», определена в соответствии с Отчетом об оценке № 597/15 от 07.12.2015 и Отчетом об оценке № 186/16 от 26.04.2016, выполненными ООО «Русская провинция», и составляет в совокупности 22 635 779,00 (Двадцать два миллиона шестьсот тридцать пять тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 00 коп. без учета НДС.

2.3. Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 10 (десять) процентов от начальной цены продажи имущества.

2.4. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества.

### 3. Торги имуществом должника: Повторные торги.

Предмет торгов. Начальная цена. Задаток. Шаг аукциона.

3.1. В случае признания первых торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения

договора купли-продажи имущества по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим Положением.

3.2. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной в соответствии с Законом о банкротстве на первых торгах (см. Таблица № 1).

| Таблица № 2. Начальная продажная цена по каждому лоту на повторных торгах |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                      |               |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| № лота                                                                    | Наименование имущества                                                                                                                                                                                                                                               | Повторные торги                                                      |               |                    |
|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      | Начальная продажная цена по каждому лоту (на повторных торгах), руб. | Задаток, руб. | Шаг аукциона, руб. |
| 1                                                                         | Здание телятника с родильным отделением, нежилое здание, инвентарный номер 25:222:001:200246270:0200:20002, литер Р, площадь 942 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м. северо-западной окраины села          | 11 368 601,10                                                        | 1 136 860,11  | 568 430,06         |
|                                                                           | Здание молочно-товарной фермы, нежилое здание, инвентарный номер 25:222:001:200246270:0200:20001, литер П, площадь 3127 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м. северо-западной окраины села                   |                                                                      |               |                    |
|                                                                           | Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, под объекты молочно-товарной фермы и телятника с родильным отделением, площадь 74790 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский. Кадастровый номер 38:10:091001:0494        |                                                                      |               |                    |
| 2                                                                         | Здание мойки машин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 83,2 кв.м., инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20002, лит. М, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38             | 9 003 600,00                                                         | 900 360,00    | 450 180,00         |
|                                                                           | Здание автомобильного гаража, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 285,12 кв.м., инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20001, лит. Г, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38 |                                                                      |               |                    |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |              |              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
|        | Здание производственного цеха, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1612,59 кв.м., инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20003, лит. П, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38 |               |              |              |
|        | Земельный участок, земли населенных пунктов, под эксплуатацию объектов производственной базы, площадь 13582 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, уч. 38. Кадастровый номер 38:10:120123:0059                      |               |              |              |
| Итого: |                                                                                                                                                                                                                                                                        | 20 372 201,10 | 2 037 220,11 | 1 018 610,06 |

3.3. Задаток для участия в повторных торгах устанавливается в размере 10 (десять) процентов от начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

3.4. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

4. Право конкурсного (залогового) кредитора на оставление за собой предмета залога.

4.1. В соответствии с пунктом 4.1. статьи 138 Закона о банкротстве, в случае признания несостоявшимися повторных торгов имуществом должника, конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах (см. Таблица № 2).

| Таблица № 3. Стоимость предметов залога при оставлении конкурсным (залоковым) кредитором предмета залога за собой в соответствии со п. 4.1. ст.138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| № лота                                                                                                                                                                                     | Наименование имущества                                                                                                                                                                                                                                      | Стоимость предметов залога при предложении об оставлении конкурсным кредитором имущества за собой по каждому лоту, руб. | Сумма, подлежащая перечислению конкурсным кредитором на специальный счет в соответствии с п. 4.3 настоящего Положения (20% от стоимости принимаемого имущества) |
| 1                                                                                                                                                                                          | Здание телятника с родильным отделением, нежилое здание, инвентарный номер 25:222:001:200246270:0200:20002, литер Р, площадь 942 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м. северо-западной окраины села | 10 231 740,99                                                                                                           | 2 046 348,20                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                            | Здание молочно-товарной фермы, нежилое здание, инвентарный номер 25:222:001:200246270:0200:20001, литер П, площадь 3127 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м. северо-западной окраины села          |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                            | Земельный участок, земли сельскохозяйственного                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |              |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|        | назначения, под объекты молочно-товарной фермы и телятника с родильным отделением, площадь 74790 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский. Кадастровый номер 38:10:091001:0494                                                        |               |              |
| 2      | Здание мойки машин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 83,2 кв.м.,инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20002, лит. М, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38               | 8 103 240,00  | 1 620 648,00 |
|        | Здание автомобильного гаража, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 285,12 кв.м.,инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20001, лит. Г, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38   |               |              |
|        | Здание производственного цеха, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1612,59 кв.м.,инвентарный номер 25:222:001:200062090:0200:20003, лит. П, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38 |               |              |
|        | Земельный участок, земли населенных пунктов, под эксплуатацию объектов производственной базы, площадь 13582 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, уч. 38. Кадастровый номер 38:10:120123:0059                     |               |              |
| Итого: |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18 334 980,99 | 3 666 996,20 |

4.2. Сумма превышения размера оценки имущества, оставленного конкурсным кредитором за собой, над размером обеспеченного залогом требования возвращается должнику.

4.3. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой, обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет должника в порядке, установленном п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве, в течение 10 (десяти) дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

#### 5. Публичное предложение.

5.1. Если в течение 30 (тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, имущество подлежит продаже посредством публичного предложения, в порядке установленном статьей 111 и пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

Торги по продаже имущества посредством публичного предложения проводятся в электронной форме на электронной площадке, указанной во втором абзаце пункта 6.2 настоящего Положения.

5.2. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными для проведения торгов в Законе о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

5.3. Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах (см. Таблица № 2).

Величина снижения первоначального предложения составляет 10 (десять) процентов начальной цены продажи, установленной для первого периода проведения торгов. Период, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, составляет 10 (десять) календарных дней.

Общий период продажи имущества на торгах посредством публичного предложения составляет 50 (пятьдесят) календарных дней.

| Таблица № 4. Стоимость имущества при реализации посредством публичного предложения (залоговое имущество): |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                               |                                                          |                                                            |                                                               |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| № лота                                                                                                    | Наименование имущества                                                                                                                                                                                                                                       | Торги в соответствии со ст.111 и п.4 ст.139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (продажа части имущества должника) / публичное предложение |                                                          |                                                            |                                                               |                                                        |
|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                              | Начальная цена имущества (первые десять календарных дней), руб.                                                                               | десять календарных дней (вторые десять календарных дней) | двадцать календарных дней (третьи десять календарных дней) | тридцать календарных дней (четвертые десять календарных дней) | сорок календарных дней (пятые десять календарных дней) |
| 1                                                                                                         | Здание телятника с родильным отделением, нежилое здание, инвентарный номер 25:222:001:200246270:020 0:20002, литер Р, площадь 942 кв.м., этажность 1, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м. северо-западной окраины села | 11368601,10                                                                                                                                   | 10231740,99                                              | 9094880,88                                                 | 7958020,77                                                    | 6821160,66                                             |
|                                                                                                           | Здание молочно-товарной фермы, нежилое здание, инвентарный номер 25:222:001:200246270:020 0:20001, литер П, площадь 3127 кв.м., этажность 1,                                                                                                                 |                                                                                                                                               |                                                          |                                                            |                                                               |                                                        |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |              |             |             |             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
|   | <p>адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский, 350 м. северо-западной окраины села</p> <p>Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, под объекты молочно-товарной фермы и телятника с родильным отделением, площадь 74790 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, п. Сосновский. Кадастровый номер 38:10:091001:0494</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |              |             |             |             |
| 2 | <p>Здание мойки машин, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 83,2 кв.м.,инвентарный номер 25:222:001:200062090:020 0:20002, лит. М, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38</p> <p>Здание автомобильного гаража, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 285,12 кв.м.,инвентарный номер 25:222:001:200062090:020 0:20001, лит. Г, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38</p> <p>Здание производственного цеха, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1612,59 кв.м.,инвентарный номер 25:222:001:200062090:020 0:20003, лит. П, адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, д. 38</p> <p>Земельный участок, земли населенных пунктов, под эксплуатацию объектов производственной базы, площадь 13582 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, ул. Карла Маркса, уч. 38.</p> | 9 003 600,00 | 8 103 240,00 | 7202 880,00 | 6302 520,00 | 5402 160,00 |

|        |                                        |             |             |             |             |             |
|--------|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|        | Кадастровый номер<br>38:10:120123:0059 |             |             |             |             |             |
| Итого: |                                        | 20372201,10 | 18334980,99 | 16297760,88 | 14260540,77 | 12223320,66 |

5.4. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в продаже имущества должника посредством публичного предложения и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим Положением.

5.5. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

5.6. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

5.7. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

5.8. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога 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 (см. Таблица № 4).

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

#### 6. Организатор торгов.

6.1. В качестве организатора торгов выступает общество с ограниченной ответственностью «Бенефит» (ООО «Бенефит»), ОГРН 1133850048628, ИНН 3811174772, юридический адрес: 664009, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ширямова, д. 10.

6.2. Для проведения торгов организатор торгов привлекает оператора электронной площадки Общество с ограниченной ответственностью «ИстКонсалтингГрупп» (ООО «ИКГ»), 664050, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 295/13, помещение 4, электронный адрес в сети «Интернет»: <http://www.aukcioncenter.ru/>

6.3. Оплата услуг организатора торгов составляет 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей.

6.4. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в электронной форме в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- готовит проекты договоров купли-продажи имущества;
- осуществляет иные предусмотренные настоящим Положением функции.

6.5. 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.

#### 7. Сообщение о продаже имущества.

7.1. Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже имущества в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, в газете «Коммерсантъ», в печатном издании по месту нахождения должника ООО «АгроГрупп», а также в сайте электронной площадки не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

7.2. В сообщении о продаже имущества должны содержаться:

- сведения об имуществе (его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом);
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания 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, проект договора о задатке;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона»);
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

8. Порядок приема заявок. Допуск претендентов. Срок и порядок внесения задатка.

8.1. При подготовке к проведению торгов по продаже имущества организатор торгов представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа и подписанные электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке и проект договора купли-продажи имущества (предприятия) должника. Форма договора о задатке утверждается Решением конкурсного управляющего и содержится в публикуемом и размещаемом им информационном сообщении о продаже имущества.

8.2. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

8.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов.

8.4. Заявка на участие в торгах оформляется произвольно на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов:

а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;

б) действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих 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), копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

в) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица),

фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

г) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

д) 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 сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий;

е) предложение о цене имущества (предприятия) должника в случае проведения торгов в форме конкурса.

8.5. Представленная оператору электронной площадки заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием порядкового номера, даты и точного времени её представления во избежание совпадения этого времени со временем представления других заявок на участие в торгах.

8.6. Организатор торгов и оператор электронной площадки обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах или предложений о цене имущества до начала торгов.

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

8.8. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение 5 (пяти) дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие и оформляется протоколом об определении участников торгов.

8.9. 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.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;

- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или не достоверны;

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

8.11. Срок внесения задатка – с момента публикации в средствах массовой информации и не позднее чем за 3 (три) дня до даты проведения аукциона.

8.12. Внесение задатка осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств в валюте Российской Федерации (российских рублях), на специальный банковский счет должника, предназначенный для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии с п.3 ст.138 Закона о банкротстве.

8.13. Организатор торгов уведомляет оператора электронной площадки о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления в письменной форме копий протокола об определении участников торгов в день подписания указанного протокола.

8.14. Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 9. Проведение торгов.

9.1. Продажа имущества осуществляется путем проведения аукциона в электронной форме в случае, если в отношении этого имущества покупатель не должен выполнять какие либо условия.

9.2. Торги проводятся на электронной торговой площадке, размещенной в сети Интернет.

9.3. Организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов (открытая форма представления предложения о цене имущества в электронной форме).

9.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона».

9.5. В случае, если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества ни один из участников торгов не заявил предложение о более высокой цене имущества, аукцион завершается автоматически и победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором аукциона последней.

9.6. В случае, если в не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

#### 10. Оформление результатов торгов.

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

- дата, время и место проведения торгов; сведения о предмете торгов;
- местонахождение имущества, проданного на торгах;
- цену, по которой продано выставленное на торги имущество;
- размер внесенного задатка;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену имущества по сравнению с предложениями других участников торгов или 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.

10.2. Оператор электронной площадки торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им в письменной форме копий протокола о результатах торгов в течение 1 (одного) дня со дня подписания указанного протокола.

10.3. Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися, организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве в газете «Коммерсантъ», в печатном издании по месту нахождения должника ООО «АгроГрупп», а также на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) в сети «Интернет».

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, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

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

10.6. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение 5 (пяти) дней с даты получения указанного предложения конкурсного управляющего внесенный задаток ему не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

10.7. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает конкурсный управляющий или организатор торгов с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
- цена продажи имущества;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

10.8. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

10.9. Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.10. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

#### 11. Расходы по проведению продажи.

11.1. Расходы по проведению продажи имущества должника включают расходы по оплате услуг организатора торгов, расходы по оплате услуг оператора электронной площадки, расходы по опубликованию сведений о торгах в средствах массовой информации и иные расходы, связанные с проведением продажи имущества должника.

11.2. Сумма расходов по проведению продажи имущества должника и порядок оплаты определяется исходя из условий договоров, заключенными между организатором торгов и привлеченными им лицам.

11.3. Расходы по проведению продажи имущества несет организатор торгов с последующим их возмещением из средств, вырученных от реализации имущества должника, указанных в подпункте «в» пункта 1.3.1. настоящего Положения.

#### 12. Заключительные положения.

12.1. Настоящее Положение составлено на 11 (одиннадцати) листах в 4 (четыре) экземплярах – один экземпляр для конкурсного кредитора АО «Россельхозбанк», один экземпляр для конкурсного управляющего должника ООО «АгроГрупп», один экземпляр для организатора торгов ООО «Бенефит» и один экземпляр для Арбитражного суда Иркутской области.

12.2. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить залоговому кредитору для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Суд, оценив представленное Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АгроГрупп», составляющего предмет залога, по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), пришел к выводу о том, что Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АгроГрупп», составляющего предмет залога, следует утвердить в уточненной редакции Залогодержателя АО «Россельхозбанк» от 11.05.2016.

Действительно, первоначально конкурсный управляющий в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 179 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О

несостоятельности (банкротстве)» должен выставить на продажу на торгах предприятие должника как единый имущественный комплекс.

Однако, продажа имущества ООО «АгроГрупп» единым лотом (как предприятие и как имущественный комплекс) в данном случае нецелесообразна. Необходимо учитывать, что объекты залога расположены в различных населенных пунктах и не являются единым, неразрывно связанным, имущественным комплексом.

В этой связи, суд признает правомерными доводы конкурсного кредитора АО «Россельхозбанк», подтвержденные документально, поскольку действия по продаже имущества, основанные на Законе, не приведут к получению максимальной цены от продажи заложенного имущества, затруднят поиск потенциальных покупателей данного имущества, приведут к увеличению сроков реализации имущества и затягиванию процедуры банкротства.

Суд считает, что Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АгроГрупп», составляющего предмет залога, в редакции АО «Россельхозбанк» от 11.05.2016 содержит необходимые сведения о начальной цене продажи имущества (находящегося в различных населенных пунктах и не являющегося единым, неразрывно связанным, имущественным комплексом), которая соответствует рыночной стоимости в размере, определенном отчетами независимого оценщика ООО «Русская провинция» от 07.12.2015 № 597/15 и от 26.04.2016 № 186/16. Утверждение Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «АгроГрупп», составляющего предмет залога, в судебном порядке способно обеспечить своевременную реализацию имущества должника, а также учет интересов должника и кредиторов.

Руководствуясь статьями 60, 110, 111, 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества общества с ограниченной ответственностью «АгроГрупп», составляющего предмет залога АО «Россельхозбанк» в редакции залогодержателя АО «Россельхозбанк» от 11.05.2016.

Определение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

М.Н. Чигринская