



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества

г.Москва
20 декабря 2022 года

Дело №А41-71861/20

Резолютивная часть определения объявлена 08 декабря 2022 года
Полный текст определения изготовлен 20 декабря 2022 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Ким В.Э.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Гариченко Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности
(банкротстве) ООО «Ависта»
заявление конкурсного управляющего должника об утверждении Положения о порядке, об
условиях и о сроках реализации имущества ООО «Ависта»,
при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 24.05.2021 ООО «Ависта»
(ИНН 5075015652, ОГРН 1025007585679) признано несостоятельным (банкротом), в
отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим
утвержден Новиков Павел Васильевич.

Публикация сведений о признании ООО «Ависта» несостоятельным (банкротом)
произведена в газете «Коммерсантъ» №91(7053) от 29.05.2021.

В Арбитражный суд Московской области поступило ходатайство конкурсного
управляющего ООО «Ависта» об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях
проведения торгов по продаже имущества должника.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального
кодекса Российской Федерации (далее по тексту – АПК РФ), информация о времени и
месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте картотека
арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru>.

Исследовав и оценив в совокупности все материалы дела, суд пришел к следующим
выводам.

В соответствии со ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом
по правилам, предусмотренным АПК РФ с особенностями, установленными федеральным
законом, регулирующим вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу п. 1 ст. 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»
заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях,
возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим
Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их
прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее

чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В соответствии с абзацем 2 и 3 пункта 2 статьи 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий обязан принять в ведение имущество должника, провести инвентаризацию такого имущества в срок не позднее трех месяцев с даты введения конкурсного производства, если более длительный срок не определен судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании ходатайства конкурсного управляющего в связи со значительным объемом имущества должника; привлечь оценщика для оценки имущества должника.

Во исполнение указанных норм конкурсным управляющим ООО «Ависта» Новиковым П.В. проведена инвентаризация имущества должника по результатам которой установлено, что должнику принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:147177, общей площадью 3 669,0 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное», уч. 1, уч. 2, уч. 3, уч. 4, уч. 5, уч. 6, с расположенным на нем сооружением водозаборного узла №1 производительностью 2000м3/сутки размерами в осях "1-7"х"А-В" 34,4х12,0 м с характеристиками согласно инвентаризационной описи №01/ДИ от 03.08.2022 (сообщение ЕФРСБ №9350095).

Оценка имущества была проведена, определена на основании отчета № 100822-2 от 29.08.2022 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Ависта», опубликованного на ЕФРСБ (№ 9537052 от 31.08.2022).

Порядок продажи имущества должника в ходе процедуры конкурсного производства регулируется положениями статей 110, 111 и 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве предложения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника утверждаются собранием кредиторов (комитетом кредиторов).

Конкурсным управляющим было назначено собрание кредиторов ООО «Ависта» в форме заочного голосования (дата окончания приема бюллетеней - 22.09.2022 12:00) со следующей повесткой дня:

1. Отчет конкурсного управляющего (голосование по данному вопросу не проводится).

2. Утверждение положения о порядке, об условиях и о сроках реализации дебиторской задолженности ООО «Ависта».

3. Утверждение положения о порядке, об условиях и о сроках реализации земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:147177, общей площадью 3 669,0 м2, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное», уч. 1, уч. 2, уч. 3, уч. 4, уч. 5, уч. 6, с расположенным на нем сооружением водозаборного узла №1 с характеристиками согласно инвентаризационной описи №01/ДИ от 03.08.2022 (сообщение ЕФРСБ №9350095).

Собрание кредиторов в форме заочного голосования созвано в соответствии с п. 5 ст. 9.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Постановления Правительства РФ от 28.03.2022 №497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами».

Участники собрания кредиторов уведомлены о проведении собрания в форме заочного голосования в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Сообщение о проведении собрания кредиторов опубликовано на сайте ЕФРСБ № 9426136 от 17.08.2022. В газете «Коммерсантъ» сообщение опубликовано за номером № 12010325318 на стр.202 в печатной версии номера №152(7353) от 20.08.2022.

Общая сумма требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов ООО «АВИСТА» и реестр требований участников строительства, составляет 708 062 108, 51руб. Общая сумма требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, направивших заполненные бюллетени, составляет 63 174 797,4 руб. Таким образом, общее число голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, принявших участие в настоящем собрании, составляет 8,93 % от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов. В соответствии с п. 4 ст. 12 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» собрание кредиторов было признано неправомочным. Решения на собрании кредиторов не принимались.

Вместе с тем, абзацем 8 пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложений о продаже имущества, представленные предложения не утверждены собранием кредиторов или комитетом кредиторов, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении предложений о продаже имущества.

Аналогичное право обратиться с ходатайством напрямую в арбитражный суд предусмотрено указанной статьей Закона о банкротстве для конкурсных кредиторов и (или) уполномоченного органа, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов.

Согласно п. 3 ст. 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже.

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закон о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Статьями 110, 111 Закона о банкротстве предусмотрено проведение первых и повторных торгов на повышение.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 11.02.2019 № 305-ЭС 16-20779(32), задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить наиболее лучшие условия за продаваемое имущество, что, в конечном счете, подчинено общей цели конкурсного производства как ликвидационной процедуры: получение наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами. Реальная рыночная стоимость может быть определена только по результатам торгов на основании баланса интересов покупателя и продавца имущества.

Статьями 110, 111, 138, 139 Закона о банкротстве предусмотрен механизм реализации имущества должника в условиях конкурсного производства, обеспечивающий максимально возможные конкурентные условия реализации имущества должника с целью получения максимальной выручки с целью удовлетворения требований кредиторов - реализация имущества должника на открытых торгах с установлением начальной продажной цены исходя из отчета оценщика. Реализация имущества в таких условиях максимально направлена на получение реальной рыночной стоимости путем соблюдения условий отчуждения на открытом рынке в условиях конкуренции без какого-либо принуждения с целью получения разумного вознаграждения. Вследствие этого именно

полученная в результате проведения торгов цена, вырученная от реализации имущества, должна рассматриваться как рыночная стоимость имущества.

Торги в электронной форме являются тем инструментом (механизмом), который позволяет получить (определить) справедливую (рыночную) стоимость имущества. Иными словами, справедливая (рыночная) цена объекта продажи объективно формируется в ходе проведения электронных торгов, на которую конкурсный управляющий, должник, кредиторы повлиять никоим образом не могут.

Предложенная конкурсным управляющим редакция Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Ависта» отвечает интересам всех кредиторов и будет способствовать наиболее выгодной реализации имущества должника.

В направленной на утверждение арбитражного суда редакции Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Ависта» конкурсный управляющий предлагает реализовать имущество должника в следующем порядке.

Имущество должника реализуется на торгах в форме конкурса, проводимого в электронной форме, открытого по составу участников с открытой формой представления предложений о цене по принципу повышения цены.

Имущество должника реализуется в составе единого Лота № 1: земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:147177, общей площадью 3 669,0 м², расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное», уч. 1, уч. 2, уч. 3, уч. 4, уч. 5, уч. 6, с расположенным на нем сооружением водозаборного узла №1 производительностью 2000м³/сутки размерами в осях "1-7"х"А-В" 34,4х12,0 м с характеристиками согласно инвентаризационной описи №01/ДИ от 03.08.2022 (сообщение ЕФРСБ №9350095).

Начальная продажная цена Лота № 1: 47 107 125,00 рублей (НДС не облагается) определена на основании отчета № 100822-2 от 29.08.2022 года об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Ависта», опубликованного на сайте ЕФРСБ в сообщении № 9537052 от 31.08.2022

Сообщение о проведении торгов подлежит опубликованию организатором торгов не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов в соответствии со ст. 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации, и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Продолжительность приема заявок на участие в торгах должна быть не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

К условиям конкурса относятся подтверждение выполнения обязательств покупателя объектов инженерной инфраструктуры по предоставлению гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, товаров (работ, услуг) по регулируемым ценам (тарифам), что подтверждается включением организации-приобретателя в перечень организаций водопроводно-канализационного хозяйства и наличием тарифного решения, установленного регулирующим органом по региону нахождения приобретаемого объекта (Московская область) в отношении организации-покупателя на оказание услуг по водоснабжению и водоотведению и действующим в период проведения конкурса.

Выигравшим конкурс признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое предприятие, при условии выполнения им условий конкурса.

Согласно ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений; обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц,

участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

В материалы дела представлено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества ООО «Ависта», подготовленное конкурным управляющим Новиковым П.В.

Возражения иных лиц, участвующих в деле о банкротстве ООО «Ависта», относительно порядка и условий продажи имущества ООО «Ависта», не поступали. Доказательств о поступлении в адрес конкурсного управляющего или суда предложения о реализации указанного имущества в ином порядке в материалы дела не представлено.

Судом установлено, что в реестре требований кредиторов ООО «Ависта» числится более 500 конкурсных кредиторов, что существенно затрудняет оперативное решение вопроса об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества ООО «Ависта».

В связи с большим количеством конкурсных кредиторов ООО «Ависта», уполномоченных голосовать на собрании кредиторов, собрать необходимый кворум для того, чтобы собрание состоялось, представляется затруднительным.

Суд учитывает, что длительное согласование порядка продажи имущества может привести к затягиванию процедуры конкурсного производства.

Представленное в материалы дела Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества ООО «Ависта» соответствует целям процедуры конкурсного производства, его текст не содержит положений, способных негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества должника, в связи с чем подлежит утверждению.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества ООО «Ависта» в редакции, предложенной конкурсным управляющим должника.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

В.Э. Ким