



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об утверждении положения о продаже имущества должника

г.Москва
20 сентября 2023 года

Дело №А41-71861/20

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Ким В.Э.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Тен О.В.,
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»,
третьи лица: Администрация Раменского городского округа Московской области.
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.

11.08.2023 в суд 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>.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего поддержал
заявленные требования в полном объеме.

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

В соответствии со ст. 223 АПК РФ 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 принадлежат:

Очистные сооружения ливневых сточных вод производительностью 3316,1 м3/сутки.

Канализационные очистные сооружения производительностью 4000 м3/сутки.

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:139, площадью 7342 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.

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:136, площадью 6633 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное», уч.1-6.

Инвентаризация проведена 19.05.2023 г., опубликована на ЕФРСБ в сообщении № 11512632.

Рыночная цена определена на основании отчета об оценке № 220523-1, дата 27.06.2023, опубликованный на ЕФРСБ в сообщении № 11819216 от 29.06.2023 г.

Порядок продажи имущества должника в ходе процедуры конкурсного производства регулируется положениями статей 110, 111 и 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (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 Федерального закона «О несостоятельности (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» на 29.08.2023 со следующей повесткой дня:

Повестка собрания кредиторов ООО «Ависта»:

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

2. Утверждение положения о порядке, условиях и сроках реализации недвижимого имущества (Аукцион);

3. Утверждение положения о порядке, условиях и сроках реализации недвижимого имущества (Конкурс).

Участники собрания кредиторов уведомлены о проведении собрания 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 за № 12130812, от 07.08.2023; в газете «Коммерсантъ» объявление № 12010359214 стр. 98№147(7592) от 12.08.2023).

В соответствии с п. 4 ст. 12 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» собрание кредиторов признано неправомочным. Решения на собрании не принимались ввиду неявки кредиторов.

Вместе с тем, абзацем 8 пункта 1.1 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что в случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено также предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества должника в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества должника, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника

Статьями 110, 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено проведение первых и повторных торгов на повышение цены.

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 Федерального закона «О несостоятельности (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.

№ Лота	Наименование и характеристика имущества	Начальная цена Лота, руб.	Форма торгов
1	Очистные сооружения ливневых сточных вод производительностью 3316,1 м3/сутки	112 943 023,00	конкурс
	Канализационные очистные сооружения производительностью 4000 м3/сутки		
	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:139, площадью 7342 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		
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:136, площадью 6633 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное», уч.1-6	20 701 593,00	аукцион

Торгами путем проведения конкурса подлежит реализации следующее имущество, объединенное в единый лот:

1. Очистные сооружения ливневых сточных вод производительностью 3316,1 м3/сутки
2. Канализационные очистные сооружения производительностью 4000 м3/сутки
3. Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030155:139, площадью 7342 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

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) и предоставлять указанным потребителям установленные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг), 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.

Положение предусматривает проведение первых и повторных торгов в форме конкурса, а также последующую реализацию путем проведения торгов в форме публичного предложения с учетом необходимости соблюдения условий приобретения имущества.

В случае, если имущество должника не будет продано в порядке, установленном предложенным Положением, дальнейший порядок его продажи регулируется пунктами 5-7 статьи 132 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», путем передачи его в муниципальную собственность соответствующего муниципального образования в лице органов местного самоуправления.

Земельный участок с КН 50:23:0030155:136, площадью 6633 кв. м., адрес: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное», уч.1-6. подлежит реализации путем проведения торгов в форме аукциона.

Минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) на последнем этапе публичного предложения составляет 100 000 (сто тысяч) рублей.

Приложенные конкурсным управляющим к настоящему ходатайству редакции Положений о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества ООО «Ависта» отвечают интересам всех кредиторов и будут способствовать наиболее быстрой и полной реализации целей конкурсного производства.

Продажа имущества должника оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает конкурсный управляющий с победителем торгов. При продаже имущества должника оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. Передача имущества должника конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона о банкротстве, Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – «Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495»).

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 конкурсным 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 положения 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