

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ**о результатах рассмотрения заявления о признании
недействительным решения собрания кредиторов**

г. Екатеринбург

23 декабря 2024 года

Дело №А60-26408/2020

Резолютивная часть определения объявлена 18.12.2024 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи П.Б. Ванина, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Пономаревой Е.И., в судебном заседании ознакомившись с материалами обособленных споров по заявлению конкурсного управляющего Нигоева Сергея Валерьевича о признании недействительным решения собрания кредиторов, по заявлению конкурсного управляющего Нигоева Сергея Валерьевича об утверждении положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника

поданным в рамках дела № А60-26408/2020 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Росавиакомплект» (ИНН 6672139854, ОГРН 1036604383738) о признании общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) несостоятельным (банкротом)

При участии в судебном заседании:

От ФНС Терентьева О.Ю., по доверенности от 11.1.2024,

Он-лайн от конкурсного управляющего Нигоева С.В. – Колесникова М.Н., по доверенности от 19.11.2024.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

В Арбитражный суд Свердловской области 01.06.2020 поступило заявление ООО «Росавиакомплект» (ИНН 6672139854, ОГРН 1036604383738) о признании общества с ограниченной ответственностью "Атрибут+" (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) о признании несостоятельным (банкротом), в связи с наличием задолженности в размере 26 983 966 руб. 66 коп.

Определением суда от 02.07.2020 года (резолютивная часть определения объявлена 25 июня 2020 года) требования общества с ограниченной ответственностью «Росавиакомплект» (ИНН 6672139854, ОГРН 1036604383738) признаны обоснованными. В отношении должника – общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) введена процедура банкротства - наблюдение.

Временным управляющим должника утверждена Тимофеева Елена Богдановна (ИНН: 666004201722, СНИЛС 023-360-117-97, адрес для направления корреспонденции: 620062, Свердловская область, г. Екатеринбург, а/я 188), член Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552).

Решением суда от 26.11.2020 года (резолютивная часть от 24 ноября 2020 года) процедура наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» прекращена. Общество с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим должника утвержден Бурмистров Сергей Борисович (ИНН 450105434343, адрес для корреспонденции: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 56, оф. 404), член Ассоциации «МСОПАУ».

Определением суда от 27.10.2021 признано незаконным бездействие (действие) конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» Бурмистрова Сергея Борисовича. Бурмистров Сергей Борисович отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186).

Определением от 22.02.2022 года конкурсным управляющим должника общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) утвержден Имельбаев Марсель Вилович (ИНН 23200467778, адрес для корреспонденции: 450096, г. Уфа, А/Я 12), член Ассоциации арбитражных управляющих «Евразия» (ИНН 5837071895, адрес: 115191, г. Москва, ул. Городская, д. 8, офис 38).

В Арбитражный суд Свердловской области 17.10.2022 года поступило заявление конкурсного управляющего конкурсного управляющего Имельбаева Марселя Виловича (адрес: 450096, г. Уфа, а/я 12) об освобождении его от исполнения обязанностей конкурсного управляющего.

Определением от 23 ноября 2022 года (резолютивная часть определения объявлена 16.11.2022) Имельбаев Марсель Вилович освобожден от исполнения возложенных обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186).

В арбитражный суд 10.11.2022 от конкурсного управляющего Имельбаева М.В. поступило дополнение к заявлению об освобождении от исполнения обязанностей конкурсного управляющего.

Определением от 15 декабря 2022 года (резолютивная часть определения объявлена 08.12.2022 года) конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) утвержден Овсянников Вадим Викторович (ИНН 745210336882, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих № 20235 от 29.12.2020, почтовый адрес для корреспонденции арбитражному управляющему: 454007, г. Челябинск, ул. пр-т Ленина, д. 17. кв. 15), член Ассоциации арбитражных управляющих «Евразия».

Определением суда от 18.02.2023 (резолютивная часть определения объявлена 10.02.2023) Овсянников Вадим Викторович освобожден от исполнения возложенных обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186), назначено судебное заседание по вопросу утверждения конкурсного управляющего.

Определением суда от 30.06.2023 (резолютивная часть от 30.06.2023) конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Атрибут+» (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) утвержден Нигоев Сергей Валерьевич (ИНН 234906138761, адрес для направления корреспонденции: РОССИЯ, 350007, г. Краснодар, Кубанская Набережная, дом № 1/О,), член Ассоциации «Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Единство» (ИНН 2309090437, 350063, г.Краснодар, ул.Пушкина, 47/1), регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих № 20321.

Процедура конкурсного производства неоднократно продлевалась.

09.07.2024 через систему "Мой Арбитр" от конкурсного управляющего Нигоева Сергея Валерьевича поступило заявление о признании недействительным решения собрания кредиторов.

Определением от 16.07.2024 года заявление оставлено без движения.

05.08.2024 года посредством системы «Мой Арбитр» от конкурсного управляющего общества «Атрибут+» Нигоева Сергея Валерьевича поступило ходатайство о приобщении документов с ходатайством о предоставлении отсрочки в уплате государственной пошлины за рассмотрение его заявления о признании недействительным решения собрания кредиторов с приложением документов, подтверждающих отсутствие денежных средств для уплаты государственной пошлины.

Определением от 08.08.2024 заявление принято судом к рассмотрению.

09.09.2024 через систему "Мой Арбитр" от конкурсного управляющего поступило заявление об утверждении положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Определением от 16.09.2024 заявление принято судом к рассмотрению.

Представитель уполномоченного органа представил отзывы на заявления, в которых возражал против удовлетворения заявлений конкурсного управляющего.

В отзывах уполномоченного органа указано, что к собранию кредиторов, состоявшемуся 21.06.2024, конкурсным управляющим Нигоевым С.В. в УФНС России по Свердловской области представлено Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника (объекты незавершенного строительства и права аренды на земельные участки, принадлежащие ООО «Атрибут+»). В представленном конкурсным управляющим Предложении о продаже имущества не соблюдены условия проведения торгов в соответствии с со ст.ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Уполномоченный орган пришел к выводу, что представленное Положение о порядке, сроках и условий реализации имущества ООО «Атрибут+» не отвечает целям конкурсного производства и не является экономически целесообразным, поскольку ранее собранием кредиторов 25.04.2022 уже утверждено Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества ООО «АТРИБУТ+» в редакции, предусматривающей продажу всех объектов недвижимости должника.

Форма торгов: аукцион, открытый по составу участников и форме предложения цены; по принципу повышения цены; повторные торги в порядке, установленном положениями п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве; торги посредством публичного предложения, открытые по составу участников и открытой форме предложения цены; по принципу установления срока действия цены с последующим её снижением в случае не продажи имущества. При проведении торгов организатором торгов выступает конкурсный управляющий. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества. Размер задатка для участия в торгах в форме аукциона и посредством публичного предложения устанавливается конкурсным управляющим в размере 10 % начальной цены продажи Лота. Начальная цена продажи имущества на торгах в форме открытого аукциона устанавливается на основании рыночной стоимости имущества, определенной заключением эксперта № 9/42э-21 от 26.07.2021 (судебная экспертиза, в рамках обособленного спора по оспариванию решения собрания кредиторов от 03.03.2021). Начальная цена продажи имущества Должника на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах в форме аукциона.

Величина последовательного снижения начальной цены продажи имущества в ходе продажи имущества посредством публичного предложения устанавливается в размере 5 (пяти) % от начальной продажной цены имущества на повторных торгах. При этом минимальная цена продажи устанавливается равной 75 (семьдесят пять) % от начальной цены продажи имущества на первичных торгах. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи Имущества на вышеуказанную величину снижения, составляет 7 (семь) календарных дней.

04.07.2024 года в адрес арбитражного суда поступило заявление кредитора Швецовы Зинаиды Александровны о принятии обеспечительных мер в виде: запрета конкурсному управляющему Имельбекову Марселю Виловичу на проведение торгов; запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проводить

регистрационные действия в отношении права аренды перечисленных земельных участков. В обоснование заявленных требований Швецова З.А. указала, что право аренды на земельные участки у ООО «Атрибут +» отсутствует с 2020 года; договор аренды земельных участков от 27.11.2016 расторгнут по инициативе должника на основании письма от 25.05.2020 г., земельные участки переданы должником на основании акта возврата имущества от 29.05.2022, выписки из ЕГРП не содержат обременений в пользу ООО «Атрибут +».

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 05.07.2022 по делу № А60-26408/2020 наложен запрет на проведение торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот», назначенных на 20.07.2022 г. в 12 ч. 00 мин. - по Московскому времени, проводимых конкурным управляющим ООО «Атрибут +» Имельбаевым Марселем Вилловичем, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии запрещено проводить регистрационные действия в отношении имущества Должника. На текущую дату торги по реализации имущества не возобновлены, имущество не реализовано.

По состоянию на дату проведения собрания кредиторов и согласно выпискам, из ЕГРН должник в лице конкурсного управляющего Нигоева С.В. арендует земельные участки у Швецовой З.А. по договору аренды от 27.02.2024 (регистрация от 18.03.2024).

При этом уполномоченный орган отмечает, что в материалах дела о банкротстве ООО «Атрибут+» содержится заключение эксперта от 12.04.2024 № 1041/2024-п судебной экспертизы ООО «МирЭкс», из содержания которого следует, что подписи от имени гр. Безумова А.А. в письме от 27.11.2016 года об уведомлении Швецовой З.А. об отсутствии намерения продлевать договор аренды земельных участков от 27.11.2016 года, напротив слова «Директор ООО «Атрибут+» и в акте возврата арендованного имущества от 29.03.2020 года напротив слов «Директор Безумов А.А.» выполнены не Безумовым А.А., а другим лицом с подражанием его подписи. На основании вышеизложенного, во время регистрации участников собрания кредиторов, состоявшегося 21.06.2024, представитель уполномоченного органа внес в повестку дня дополнительный вопрос: «Обязать конкурсного управляющего принять меры, направленные на возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот»», который был утвержден собранием кредиторов единогласно.

Таким образом, поскольку представленное Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «Атрибут+», по мнению единственного кредитора в лице Федеральной налоговой службы, не отвечает целям конкурсного производства, является экономически нецелесообразным, в то время, как утвержденное собранием кредиторов 25.04.2022 положение о порядке продажи имущества ООО «АТРИБУТ+» на дату проведения собрания кредиторов никем не оспорено, уполномоченный орган принял решение во время регистрации участников собрания кредиторов внести в повестку собрания кредиторов дополнительный вопрос и обязал конкурсного управляющего принять меры, направленные на возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот».

На основании вышеизложенного, уполномоченный орган считает доводы конкурсного управляющего ООО «Атрибут+» Нигоева С.В., изложенные в заявлении, необоснованными.

Заявление конкурсного управляющего Нигоева С.В. об утверждении нового Положения о порядке и условиях реализации имущества должника уполномоченный орган также считает необоснованным, приводит взаимосвязанные со своими возражениями на заявление о признании недействительным собрания кредиторов от 21.06.2024 следующие возражения.

Конкурсным управляющим должника 22.12.2020 проведена инвентаризация имущества должника. Сообщение об итогах проведения инвентаризации опубликовано на ЕФРСБ (№ сообщения 5957862 от 25.12.2020).

Согласно акту инвентаризации имущества должника от 22.12.2020 №22 конкурсным управляющим выявлено 38 объектов недвижимого имущества, в том числе 20 объектов незавершенного строительства, право аренды 18 земельных участков.

В соответствии с актом инвентаризации имущества ООО «Атрибут+» стоимость имущества должника составила 3 682 094 800, 46 руб.

Сообщением от 15.02.2021 № 6184721 опубликован отчет № ОНИ-08-02-2021 об определении рыночной стоимости проинвентаризированного конкурсным управляющим имущества Должника.

Согласно отчету № ОНИ-08-02-2021 рыночная стоимость 20 объектов незавершенного строительства и прав аренды 18 земельных участков, принадлежащих ООО «Атрибут+», включенных в состав единого лота составила 68 720 905 руб.

На основании данной оценки конкурсным управляющим подготовлен проект Положения о порядке, сроках продажи и начальной продажной цене имущества Должника (далее - Положение о реализации имущества), а также опубликовано сообщение о проведении 03.03.2021 собрания кредиторов ООО «Атрибут+» с повесткой: Утверждение порядка продажи имущества ООО "АТРИБУТ+".

Решением собрания кредиторов Должника от 03.03.2021 (протокол №1 собрания кредиторов от 03.03.2021) утверждено представленное конкурсным управляющим Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в соответствии с которым начальная цена реализации имущества установлена в размере 68 720 905 руб. – с учетом вышеуказанной рыночной стоимости, определенной оценщиком.

Не согласившись с решением собрания кредиторов от 03.03.2021, уполномоченный орган 23.03.2021 обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании недействительными решения собрания кредиторов от 03.03.2021 и отчета от 15.02.2021 ОНИ-08-02-2021 об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Атрибут+», содержащее ходатайство о принятии временных обеспечительных мер.

В указанном заявлении уполномоченный орган просит суд: 1) Принять временные обеспечительные меры в виде запрета конкурсному управляющему ООО «Атрибут+» проводить торги по продаже имущества Должника, а также приостановить ранее назначенные торги по продаже имущества (сообщение о проведении торгов №6273192 от 03.03.2021) до принятия судом решения по заявлению уполномоченного органа о признании недействительным решения собрания кредиторов ООО «Атрибут +». 2) Назначить судебную экспертизу оценки рыночной стоимости имущества ООО «Атрибут+». 3) Поставить на разрешение эксперта вопрос о рыночной стоимости 20 объектов незавершенного строительства и права аренды 18 земельных участков, принадлежащих ООО «Атрибут+» на текущую дату. 4) Признать недействительным решение собрания кредиторов ООО «Атрибут+» от 03.03.2021 по утверждению положения о продаже имущества должника.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 27.04.2022 заявление уполномоченного органа о признании недействительными решения собрания кредиторов от 03.03.2021 и отчета от 15.02.2021 ОНИ-08-02-2021 об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Атрибут+» удовлетворено.

Собранием кредиторов 25.04.2022 утверждено положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества ООО «АТРИБУТ+» с учетом заключения эксперта от 26.07.2021 № 9/42э-21 (судебная экспертиза в рамках обособленного спора по оспариванию решения собрания кредиторов от 03.03.2021).

Начальная цена продажи имущества на торгах в форме открытого аукциона установлена в размере 561 699 тыс. руб.

Вместе с тем, 04.07.2022 года в адрес арбитражного суда поступило заявление кредитора Швецовой Зинаиды Александровны о принятии обеспечительных мер в виде: запрета конкурсному управляющему Имельбекову Марселю Вилловичу на проведение торгов; запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проводить регистрационные действия в отношении права аренды перечисленных земельных участков.

В обоснование заявленных требований Швецова З.А. указала, что права аренды на земельные участки у ООО «Атрибут +» отсутствует с 2020 года; договор аренды земельных участков от 27.11.2016 расторгнут по инициативе должника на основании письма от 25.05.2020 г., земельные участки переданы должником на основании акта возврата имущества от 29.05.2022, выписки из ЕГРП не содержат обременений в пользу ООО «Атрибут +».

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 05.07.2022 по делу № А60-26408/2020 наложен запрет на проведение торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот», назначенных на 20.07.2022 г. в 12 ч. 00 мин. - по Московскому времени, проводимых конкурным управляющим ООО «Атрибут +» Имельбековым Марселем Вилловичем, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии запрещено проводить регистрационные действия в отношении имущества Должника. Вместе с тем, в материалы дела о банкротстве ООО «Атрибут+» поступило заключение эксперта от 12.04.2024 № 1041/2024-п судебной экспертизы ООО «МирЭкс», из содержания которого следует, что подписи от имени гр. Безумова А.А. в письме от 27.11.2016 года об уведомлении Швецовы З.А. об отсутствии намерения продлевать договор аренды земельных участков от 27.11.2016 года, напротив слова «Директор ООО «Атрибут+» и в акте возврата арендованного имущества от 29.03.2020 года напротив слов «Директор Безумов А.А.» выполнены не Безумовым А.А., а другим лицом с подражанием его подписи.

По состоянию на текущую дату, согласно выпискам из ЕГРН, должник в лице конкурсного управляющего Нигоева С.В. арендует земельные участки у Швецовы З.А. по договору аренды от 27.02.2024 (регистрация от 18.03.2024), что, по мнению уполномоченного органа, является основанием для отмены принятых определением Арбитражного суда Свердловской области от 05.07.2022 обеспечительных мер и возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот», с учетом того, что утвержденное собранием кредиторов 25.04.2022 положение о порядке продажи имущества ООО «АТРИБУТ+» на дату проведения собрания кредиторов никем не оспорено. Несмотря на то, что собрание кредиторов 21.06.2024 обязало конкурсного управляющего принять меры, направленные на возобновление торгов, на текущую дату торги по реализации имущества не возобновлены, имущество не реализовано.

Уполномоченный орган отмечает, что рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, определенная оценщиком, существенно ниже балансовой и кадастровой стоимости имущества должника в связи со следующим. Согласно отчету от 20.06.2024 № 82-24 рыночная стоимость объектов незавершенного строительства в количестве 20 шт., принадлежащих ООО «Атрибут+» и прав аренды земельных участков в количестве 13 шт. в составе единого лота составила 58 263 000 руб., что многократно ниже балансовой стоимости, содержащейся в бухгалтерской отчетности Должника. Согласно бухгалтерской отчетности за 2019 год, представленной ООО «Атрибут+» в налоговый орган, активы должника составили 3 760 089 000 руб.

Источниками формирования имущества (активов) должника выступали денежные средства и денежные эквиваленты – 25 000 руб., финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 3 246 000 руб., дебиторская задолженность – 58 222 000 руб., НДС по приобретенным ценностям – 208 000 руб., Запасы – 16 293 000 руб., основные средства – 3 682 095 000 руб. Следует отметить, что в ходе проведения мероприятий налогового контроля, Должником в налоговый орган представлена расшифровка основных средств.

Согласно карточке счета № 08.03 балансовая стоимость объектов незавершенного строительства ООО «Атрибут+» по состоянию на 31.12.2017 составила 4 123 708 731,58 руб. Уполномоченным органом также установлено, что между кадастровой стоимостью имущества и ценой, определенной в Отчете об оценке, имеется существенная диспропорция.

В рамках мероприятий налогового контроля уполномоченным органом получено Заключение экспертов Г-2010131/2020 от 26.11.2020 по результатам проведения строительно-технической экспертизы объекта незавершенного строительства, по результатам которого экспертом сделан вывод, что себестоимость объектов незавершенного строительства составила 271 272 881 руб., в том числе: ориентировочная стоимость строительных материалов, используемых при строительстве объектов исследования - 95 000 000 руб., а также стоимость фактически выполненных работ по состоянию на 31.12.2017 - 176 272 881 руб.

При этом в предмет исследования строительно-технической экспертизы не входил вопрос об определении рыночной стоимости объектов незавершенного строительства и прав аренды на земельные участки. Уполномоченный орган отмечает, что рыночная стоимость объектов незавершенного строительства не может быть ниже стоимости затрат, произведенных Должником при строительстве указанного имущества.

Разница между суммой затрат и рыночной стоимостью составила 241 024 881 руб. (271 272 881 руб. – (минус) 30 248 000 руб.).

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного суда Российской Федерации от 28.02.2018 № 306-ЭС17-17171, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. Соответственно, по мнению уполномоченного органа, стоимость оцененного имущественного комплекса не могла существенным образом отличаться от кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства (1 425 433 789.08 рублей).

Таким образом, по мнению уполномоченного органа, имущество должника (балансовой стоимостью 3 682 095 000 руб.) при актуальной кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства в размере 1 425 433 789.08 рублей оценено на сумму 30 248 000 руб.

В связи с чем, уполномоченный орган пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов незавершенного строительства существенно занижена при последней оценке, стоимостной показатель которой лег в основу предлагаемого к утверждению судом Положения о порядке и условиях реализации имущества должника, и не может быть положена в основу для определения начальной цены реализации недвижимого имущества должника.

Как ранее указывал уполномоченный орган, в материалах дела о банкротстве ООО «Атрибут+» уже содержится, утвержденное собранием кредиторов 25.04.2022 Положение о порядке продажи имущества ООО «АТРИБУТ+», которое никем не оспорено (начальная цена продажи имущества на торгах в форме открытого аукциона установлена на основании заключения эксперта от 26.07.2021 № 9/42э-21 в размере 561 699 тыс. руб.).

Кроме того, уполномоченный орган указывает, что в соответствии с положениями Закона о банкротстве (статьи 110, 111, 139) реализация имущества должника-банкрота предусматривает последовательное снижение цены в ходе реализации имущества на повторных торгах, а в случае не реализации имущества на повторных торгах, - на торгах посредством публичного предложения.

В то время как, положение о порядке продажи имущества ООО «Атрибут+» предусматривает последовательное снижение стартовой цены продажи имущества ООО «АТРИБУТ+» посредством публичного предложения в размере 15% от начальной цены на повторных торгах, каждые 3 (три) календарных дня.

Цена продажи имущества на публичных торгах подлежит снижению до цены, равной не менее чем 10 (десять) процентов от начальной цены на повторных торгах. Вместе с тем, согласно п.1.1. ст. 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей. Установление более высокой начальной цены продажи имущества ООО «Атрибут +» направлено на защиту интересов уполномоченного органа на получение максимально возможного удовлетворения своих требований.

Таким образом, уполномоченный орган отмечает, что представленное положение о продаже имущества должника с начальной стоимостью в размере 58 263 000 руб. нарушает права и законные интересы уполномоченного органа, как лица участвующего в деле о банкротстве, в связи с тем, что по существу не соответствует целям конкурсного производства, направленным на реализацию конкурсной массы и последующее удовлетворение требований кредиторов в максимально возможном объеме.

В судебном заседании 21.11.2024 суд поставил на обсуждение вопрос об объединении указанных обособленных споров для совместного рассмотрения, поскольку в рамках каждого обособленного спора подлежат исследованию одни и те же доказательства.

Представитель уполномоченного органа не возражал против объединения, представитель конкурсного управляющего также не возражал против данного процессуального действия, считают возможным объединить в одно производство обособленные споры в связи с рассмотрением в рамках каждого из них одних и тех же доказательств.

В соответствии с ч. 2.1. ст. 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд первой инстанции, установив, что в его производстве имеются несколько дел, связанных между собой по основаниям возникновения заявленных требований и (или) представленным доказательствам, а также в иных случаях возникновения риска принятия противоречащих друг другу судебных актов, по собственной инициативе или по ходатайству лица, участвующего в деле, объединяет эти дела в одно производство для их совместного рассмотрения.

Во избежание риска принятия противоречащих друг другу судебных актов по обособленным спорам по делу №А60-26408/2020, с учетом схожести оснований заявленных требований и представленных доказательств, суд считает, что имеются основания, предусмотренные ч. 2.1. ст. 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель конкурсного управляющего Нигоева С.В. на своих заявлениях о признании недействительным собрания кредиторов, об утверждении Положения о порядке реализации имущества должника общества «Атрибут+» настаивает.

О конкурсного управляющего поступили возражения на отзыв уполномоченного органа, в которых конкурсный управляющий Нигоев С.В. дополнительно обращает внимание на то, что возобновление торгов по реализации имущества должника, а именно аукциона № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот», невозможно в связи с изменением состава предмета торгов.

В порядке реализации, утвержденном собранием кредиторов должника от 25.04.2022 г. Положения, имеются ныне несуществующие объекты недвижимости (права на них), а также указаны неверные кадастровые номера объектов недвижимости. В связи, с чем у конкурсного управляющего возникла необходимость в проведении оценки ныне существующего имущества (прав на него) Должника, а также подготовке нового порядка реализации имущества Должника. Реализация имущества с неверными кадастровыми номерами, а также отсутствующими объектами недвижимости (прав на них), по мнению конкурсного управляющего, приведет к уменьшению участников торгов, нарушению процедуры торгов, невозможности регистрации права собственности в органах Росреестра.

Таким образом, решение собрания кредиторов от 21.06.2024 г. в части решения по дополнительному вопросу повестки дня является недействительным, поскольку не может быть исполнено по объективным причинам ввиду существенного изменения предмета торгов.

Помимо этого, от конкурсного управляющего Нигоева С.В. в суд поступил отзыв на возражения уполномоченного органа на заявление об утверждении Положения о порядке реализации имущества должника, в котором конкурсный управляющий указал, что уполномоченный орган, возражая против удовлетворения заявления конкурсного управляющего, указывает на то, что собрание кредиторов должника от 21.06.2024 г. обязало конкурсного управляющего возобновить торги № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот». Однако возобновление указанных торгов невозможно в силу изменения состава предмета торгов (изменены границы земельных участков, их кадастровые номера).

Также довод налогового органа о том, что в стоимость объектов незавершенного строительства, определенная оценщиком, существенно ниже балансовой и кадастровой стоимости имущества должника, не обоснован. 21.06.2024 г. отчет оценщика об оценке имущества должника опубликован на ЕФРСБ (сообщение №14687811).

Возражения относительно стоимости объектов недвижимого имущества, определенной оценочной организацией, единственным кредитором не были заявлены. Налоговым органом не представлены какие-либо доказательства отсутствия экономической целесообразности, представленного порядка реализации имущества должника. Конкурсный управляющий в полном объеме поддерживает доводы, отраженные в заявлениях конкурсного управляющего о признании недействительным решения собрания кредиторов ООО «Атрибут+» от 21.06.2024 г. и об утверждении порядка реализации имущества должника.

Представитель уполномоченного органа возражает против удовлетворения заявлений, просит в их удовлетворении отказать.

В связи с тем, что уполномоченный орган не согласен с начальной стоимостью реализации имущества должника, суд в заседании поставил перед участниками процесса вопрос о возможности проведения по делу судебной оценочной экспертизы.

В судебном заседании 18.12.2024 представитель конкурсного управляющего на своих заявлениях настаивает, в дополнительных письменных пояснениях указал на отсутствие необходимости в проведении судебной оценочной экспертизы.

Представитель уполномоченного органа возражал против удовлетворения заявлений конкурсного управляющего Нигоева С.В. по тем основаниям, которые изложены в отзыве, одновременно представитель уполномоченного органа также пояснил, что в проведении судебной оценочной экспертизы нет необходимости.

Рассмотрев заявление, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Свердловской области суда от 26.11.2020 г. по делу № А60-26408/2020 в отношении общества «Атрибут+» введена процедура конкурсного производства. Определением Арбитражного суда Свердловской области от 30.06.2023 г. по делу № А60-26408/2020 конкурсным управляющим ООО «Атрибут+» утвержден Нигоев Сергей Валерьевич, член Ассоциации «КМ СРО АУ «Единство». 21.06.2024 г. состоялось собрание кредиторов ООО «Атрибут+», по результатам которого были приняты следующие решения:

1. Отчет конкурсного управляющего общества «Атрибут+» о своей деятельности принят к сведению, голосование по настоящему вопросу не проводилось, поскольку вопрос носит информационный характер.

2. Второй вопрос повестки дня: «Утверждение порядка реализации имущества общества «Атрибут+» снят с повестки дня собрания кредиторов.

3. Включить в повестку дня дополнительный вопрос: «Обязать конкурсного управляющего принять меры, направленные на возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот»».

4. По дополнительному вопросу: Обязать конкурсного управляющего принять меры, направленные на возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот».

Требования уполномоченного органа включены в реестр требований кредиторов ООО «Атрибут+» определениями Арбитражного суда Свердловской области от 05.10.2020, 11.06.2021 в размере 907 226 432,67 руб.

На основании определения от 17.05.2022 суд признал заявление ООО «Росавиакомплект» (ИНН 6672139854, ОГРН 1036604383738) о признании общества "Атрибут+" (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) несостоятельным (банкротом) необоснованным и исключил из реестра требований кредиторов должника – общества "Атрибут+" (ИНН 6672313037, ОГРН 1106672005186) требования общества с ограниченной ответственностью «Росавиакомплект» (ИНН 6672139854, ОГРН 1036604383738) в размере 26 983 966 руб. 66 коп. основной долг, 157 920 руб. расходы по уплате государственной пошлины.

Конкурсный управляющий указывает, что решение собрания кредиторов в части возложения на него обязанности по принятию мер, направленных на возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот» неисполнимо и, соответственно, незаконно на основании следующего.

Решением Арбитражного суда Свердловской области суда от по делу № А60-26408/2020 в отношении ООО «Атрибут+» введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 22.02.2022 г. по делу № А60-26408/2020 конкурсным управляющим ООО «Атрибут+» утвержден Имельбаев Марсель Вилович, член ААУ «ЕВРАЗИЯ».

25.04.2022 г. собранием кредиторов утвержден порядок реализации имущества общества «Атрибут+», согласно которому подлежит реализации следующее имущество Должника:

Лот № 1 – Объекты незавершенного строительства и права аренды на земельные участки, вытекающие из Договора аренды земельных участков от 27.11.2016 г.:

1. Объект незавершенного строительства не задано, кадастровый номер: 66:25:1401002:737; назначение объекта: Здание специализированное физкультурнооздоровительного и спортивного назначения; площадь: 3845,6 кв. м.; адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Мандариновая, д. 53.

2. Объект незавершенного строительства нежилое, кадастровый номер: 66:25:1401002:741; назначение объекта: Здание специализированное физкультурнооздоровительного и спортивного назначения; площадь: 214,7 кв. м.; адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1.

3. Объект незавершенного строительства нежилое, кадастровый номер: 66:25:1401002:750; назначение объекта: Здание специализированное физкультурнооздоровительного и спортивного назначения; площадь: 2554,6 кв. м.; адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 2. 3

4. Объект незавершенного строительства нежилое, кадастровый номер: 66:25:1401002:731; назначение объекта: Здание специализированное физкультурнооздоровительного и спортивного назначения; площадь: 2554,6 кв. м.; адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 6.

5. Объект незавершенного строительства нежилое, кадастровый номер: 66:25:1401002:732; назначение объекта: Здание специализированное физкультурнооздоровительного и спортивного назначения; площадь: 214,7 кв. м.; адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1.

18. Объект незавершенного строительства нежилое, кадастровый номер: 66:25:1401002:748; назначение объекта: Здание специализированное физкультурнооздоровительного и спортивного назначения; площадь: 214,7 кв. м.; адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдуново, ул. Жасминовая, д. 1.

19. Объект незавершенного строительства нежилое, кадастровый номер: 66:25:1401002:747; назначение объекта: Здание специализированное физкультурнооздоровительного и спортивного назначения; площадь: 214,7 кв. м.; адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1.

20. Объект незавершенного строительства нежилое, кадастровый номер: 66:25:1401002:749; назначение объекта: Здание специализированное физкультурнооздоровительного и спортивного назначения; площадь: 214,7 кв. м.; адрес: Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1.

21. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:415; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов иного назначения; площадь: 2453 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Мандариновая.

22. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:416; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов коммунального хозяйства; площадь: 44 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Рябиновая.

23. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:417; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов коммунального хозяйства; площадь: 167 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Парковая.

24. Земельный участок, кадастровый номер: 66:25:1401002:401; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов бытового обслуживания населения; площадь: 160 кв. м.; адрес: Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 6.

25. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:403; назначение объекта: Земельный участок оздоровительного назначения; площадь: 5268 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, 2.

26. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:404; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов гостиничного назначения; площадь: 4337 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, 2.

27. Земельный участок, кадастровый номер: 66:25:1401002:402; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов бытового обслуживания населения; площадь: 1211 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, 2А.

28. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:406; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов здравоохранения и предоставления социальных услуг; площадь: 11445 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, 1.

29. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:405; назначение объекта: Земельный участок оздоровительного назначения; площадь: 16232 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Дружбы, 1.

30. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:407; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов коммунального хозяйства; площадь: 100 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Дружбы, 4. 5

31. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:408; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов гостиничного назначения; площадь: 4467 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Дружбы, 6.

32. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:409; назначение объекта: Земельный участок оздоровительного назначения; площадь: 11711 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Дружбы, 3.

33. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:410; назначение объекта: Земельный участок оздоровительного назначения; площадь: 10953 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Мандариновая, 53.

34. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:411; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов коммунального хозяйства; площадь: 25 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Мандариновая, 64.

35. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:412; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов коммунального хозяйства; площадь: 349 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Мандариновая, 66.

36. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:413; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов коммунального хозяйства; площадь: 4265 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Жасминовая.

37. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:414; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов иного назначения; площадь: 6597 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Дружбы.

38. Земельный участок, кадастровый номер: 65:25:1401002:418; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов коммунального хозяйства; площадь: 196 кв. м.; адрес: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, 4. 09.06.2022 г. на ЕФРСБ конкурсным управляющий Имельбаевым М.В. опубликовано сообщение №8956495 о проведении торгов на ЭТП «Альфалот» (код аукциона: 0062632).

05.07.2022 г. определением Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-26408/2020 наложен запрет на проведение торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот», проводимых конкурсным управляющим ООО «Атрибут +» Имельбаевым Марселем Виловичем.

Данным определением суд установил, что право аренды на земельные участки у общества «Атрибут+» отсутствует с 2020 г.; договор аренды земельных участков от 27.11.2016 г. расторгнут по инициативе должника на основании письма от 25.05.2020 г., земельные участки переданы должником на основании акта возврата имущества от 29.05.2022, выписки из ЕГРП не содержат обременений в пользу общества «Атрибут +».

Отсутствие указанного договора аренды установлено решением Сысертского районного суда Свердловской области по Делу № 2-81/2021 от 15.02.2021 г.

По сведениям конкурсного управляющего должника Нигоева С.В., 22.09.2020 г. земельные участки с кадастровыми номерами 66:25:1401002:401, 66:25:1401002:403, 66:25:1401002:402, 66:25:1401002:406, 66:25:1401002:405, 66:25:1401002:409, 66:25:1401002:410, 66:25:1401002:418, подлежащие реализации в рамках аукциона № 0062632 на ЭТП «Альфалот», сняты с кадастрового учета в результате проведения межевания земельных участков и им присвоения новых кадастровых номеров. 07.07.2022 г. на ЕФРСБ конкурсным управляющий Имельбаевым М.В. опубликовано сообщение №9161715 об отмене вышеуказанных торгов в связи с вынесением определения Арбитражного суда Свердловской области от 05.07.2022 г. по делу №А60-26408/2020.

21.06.2024 г. состоялось собрание кредиторов общества «Атрибут+», по результатам которого было принято решение по дополнительному вопросу повестки дня: Обязать конкурсного управляющего принять меры, направленные на возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот».

Решение собрания кредиторов от 21.06.2024 г. в части решения по дополнительному вопросу повестки дня, как поясняет конкурсный управляющий, не может быть исполнено по объективным причинам, ввиду существенного изменения предмета торгов, а именно, земельные участки с кадастровыми номерами 66:25:1401002:401, 66:25:1401002:403, 66:25:1401002:402, 66:25:1401002:406, 66:25:1401002:405, 66:25:1401002:409, 66:25:1401002:410, 66:25:1401002:418, указанные в порядке реализации, утвержденном собранием кредиторов должника от 25.04.2022 г., в настоящее время не существуют, поскольку изменены их площади, границы (месторасположение), а также идентифицирующие все признаки участков, их кадастровые номера в ЕГРН. Площадь, граница, кадастровый номер является идентифицирующим свойством объекта недвижимости.

Изменение таких признаков указывает на появление иного объекта недвижимости и прекращение существования старого объекта недвижимости.

Следовательно, реализация права аренды несуществующих в ЕГРН объектов недвижимости (прав на них) невозможна в силу физического отсутствия такого имущества, несмотря на то, что сами по себе земельные участки существуют, однако их оборот возможен только в том случае, если участки как объекты прав (объекты недвижимости) с их уникальными признаками о границах, площади, кадастровых номерах отражены в ЕГРН.

Конкурсный управляющий особо отмечает, что земельные участки с кадастровыми номерами 66:25:1401002:401, 66:25:1401002:403, 66:25:1401002:402, 66:25:1401002:406, 66:25:1401002:405, 66:25:1401002:409, 66:25:1401002:410, 66:25:1401002:418 сняты с кадастрового учета вследствие проведения межевания земельных участков и образования из этих земельных участков новых земельных участков с иной площадью, границами, кадастровыми номерами.

Следовательно, новые земельные участки (право аренды) подлежат оценке, а также учету в новом порядке реализации, который подлежит утверждению на собрании кредиторов. Вышеуказанный ранее утвержденный Порядок реализации содержит неверные номера кадастровых номеров земельных участков. Переформирование отдельных участков подтверждено также определением суда от 05.07.2024, вынесенного по результатам рассмотрения обособленных споров о признании сделки недействительной, а также о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности по обязательствам общества «Атрибут+».

Конкурсный управляющий обоснованно полагает, что реализация имущества с неверными кадастровыми номерами, а также отсутствующими объектами недвижимости (прав на них) приведет к невозможности регистрации права собственности и аренды в органах Росреестра.

На основании изложенного, возобновление торгов (аукциона) № 0062632 на ЭТП «Альфалот» указанными объектами недвижимости (прав на них) по обоснованному мнению конкурсного управляющего невозможно. Конкурсные кредиторы могут принимать любые решения на собрании кредиторов, но такие решения, как полагает конкурсный управляющий, должны соответствовать целям и задачам процедуры конкурсного производства, обладать признаками исполнимости. Кроме того, реализация имущества должника путем возобновления торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот», не позволяет исполнить требования о продаже имущества, закреплённые в ст. 110 Закона о банкротстве. Предмет торгов общества «Атрибут+» в составе аукциона №0062632, размещенного на ЭТП «Альфалот», не соответствует действительному наличию имущества Должника.

Настоящие доводы конкурсного управляющего суд находит обоснованными на основании следующего.

Согласно выводам судебной практики, изложенным в п. 1 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными решений собраний и комитетов кредиторов в процедурах банкротства, который утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 декабря 2018 года, собрание кредиторов должника вправе принять решение по вопросу, прямо не отнесенному Законом о банкротстве к его компетенции. Такое решение не должно препятствовать осуществлению процедур банкротства и исполнению арбитражным управляющим его обязанностей, вторгаться в сферу компетенции иных лиц.

Пункт 2 статьи 12 Закона о банкротстве содержит перечень вопросов, решение которых относится к исключительной компетенции собрания кредиторов, то есть эти вопросы не могут быть переданы на разрешение другим лицам или органам, в том числе комитету кредиторов (абзац пятнадцатый пункта 2 статьи 12 Закона о банкротстве).

Некоторые вопросы, разрешение которых также отнесено к компетенции собрания кредиторов, указаны в Законе о банкротстве применительно к отдельным процедурам (пункты 2 и 3 статьи 82, статьи 101, 104, 110, пункт 6 статьи 129, статьи 130 и 139 Закона о банкротстве и др.).

Закон о банкротстве допускает возможность принятия кредиторами решений и по иным вопросам, рассмотрение которых необходимо для проведения процедуры банкротства и (или) защиты прав кредиторов и других лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Однако такие решения должны соответствовать требованиям законодательства, в частности они не должны быть направлены на обход положений Закона о банкротстве, вторгаться в сферу компетенции иных лиц, в том числе ограничивать права арбитражного управляющего или препятствовать осуществлению процедур банкротства.

К имуществу должника относятся названные объекты недвижимости, которые, по своему составу, не могут быть предложены к продаже, поскольку право собственности не может перейти на объект, характеристики которого уже не являются актуальными на дату предложения.

Земельные участки с кадастровыми номерами 66:25:1401002:401, 66:25:1401002:403, 66:25:1401002:402, 66:25:1401002:406, 66:25:1401002:405, 66:25:1401002:409, 66:25:1401002:410, 66:25:1401002:418 сняты с кадастрового учета вследствие проведения межевания земельных участков и образования из этих земельных участков новых земельных участков с иной площадью, границами, кадастровыми номерами.

Судом проверена информация об отсутствии указанных конкурсным управляющим земельных участков посредством обращения к Интернет сервису Публичной кадастровой карты Сысертского района Свердловской области. Земельные участки с указанными кадастровыми номерами: 66:25:1401002:401, 66:25:1401002:403, 66:25:1401002:402, 66:25:1401002:406, 66:25:1401002:405, 66:25:1401002:409, 66:25:1401002:410, 66:25:1401002:418 не обнаружены.

Принадлежащие должнику незавершенные строительством объекты, находящиеся в разрушающемся состоянии, находятся, в том числе, на указанных участках, которые арендуются обществом «Атрибут+» у Швецовой З.А. на основании договора аренды от 24.02.2024 (регистрация от 18.03.2024).

Среди арендуемых участков участки с кадастровыми номерами 66:25:1401002:401, 66:25:1401002:403, 66:25:1401002:402, 66:25:1401002:406, 66:25:1401002:405, 66:25:1401002:409, 66:25:1401002:410, 66:25:1401002:418 отсутствуют.

По договору аренды от 24.02.2024 (регистрация от 18.03.2024) в аренду переданы следующие земельные участки (нумерация с учетом нумерации в договоре аренды от 24.02.2024):

1.1.1. Кадастровый номер 66:25:1401002:1055, площадь 6479 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Жасминовая, разрешенное использование: спорт;

1.1.2. Кадастровый номер 66:25:1401002:1057, площадь 50340 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, разрешенное использование: здравоохранение;

1.1.3. Кадастровый номер 66:25:1401002:1056, площадь 357 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Жасминовая, разрешенное использование: коммунальное обслуживание;

1.1.4. Кадастровый номер 66:25:1401002:404, площадь 4337 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Дружбы, 2, разрешенное использование: гостиничное обслуживание;

1.1.5. Кадастровый номер 66:25:1401002:407, площадь 100 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Дружбы, 4, разрешенное использование: коммунальное обслуживание;

1.1.6. Кадастровый номер 66:25:1401002:408, площадь 4467 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Дружбы, 6, разрешенное использование: гостиничное обслуживание;

1.1.7. Кадастровый номер 66:25:1401002:411, площадь 25 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово,

улица Мандариновая, 64, разрешенное использование: коммунальное обслуживание;

1.1.8. Кадастровый номер 66:25:1401002:412, площадь 349 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Мандариновая, 66., разрешенное использование: коммунальное обслуживание;

1.1.9. Кадастровый номер 66:25:1401002:413 площадь 4265 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Жасминовая, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования;

1.1.10. Кадастровый номер 66:25:1401002:414, площадь 6597 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово,

улица Дружбы, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования;

1.1.11. Кадастровый номер 66:25:1401002:415, площадь 2453 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Мандариновая, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования;

1.1.12. Кадастровый номер 66:25:1401002:416, площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Рябиновая, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования;

1.1.13. Кадастровый номер 66:25:1401002:417, площадь 167 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Парковая, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования.

Продажа объектов недвижимости должна сопровождаться передачей приобретателю недвижимости права аренды на конкретный земельный участок с его уникальными характеристиками о границах и площади, которые применительно к Положению о порядке, условиях и сроках продажи имущества общества «Атрибут+», утвержденного собранием кредиторов от 25.04.2022, уже не являются актуальными и, в том случае, если будет возобновлена реализация имущества общества «Атрибут+» в составе аукциона №0062632, переход прав (права аренды) на отсутствующие объекты будет невозможен.

Вслед за этим, невозможна будет регистрация права собственности потенциального покупателя на принадлежащие обществу «Атрибут+» объекты недвижимости, что, безусловно, окажет негативное влияние на ход процедуры, поскольку повлечет невозможность реализации всего предлагаемого к продаже имущества должника.

Любой добросовестный и разумный участник торгов, прежде чем принять участие в торгах, в силу открытости и публичной достоверности сведений ЕГРН, может удостовериться в том, что предлагаемое к продаже имущество (право аренды) по своим характеристикам не соответствует сведениям ЕГРН, что не повлечет за собой принятие решения по участию в торгах.

Согласно п. 1 ст. 21 Закона о государственной регистрации недвижимости, документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть

нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

На основании положений ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если: лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости; имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами; не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации; границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 настоящей части и частями 1 и 2 статьи 60.2 настоящего Федерального закона); границы земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в описании местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом, либо случаев, указанных в частях 1 и 2 статьи 60.2 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. ст. 26 указанного закона, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено настоящей статьей.

На основании п. 1 ст. 27 Закона о государственной регистрации недвижимости в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 настоящего Федерального закона.

Таким образом, возобновление торгов на основании уже неактуального Положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества общества «Атрибут+», утвержденного собранием кредиторов от 25.04.2022, не приведет к заключению договора купли-продажи, который может быть исполнен, что существенно затруднит ход процедуры конкурсного производства.

Как обоснованно указывает конкурсный управляющий, предложение к продаже имущества, права на которое не соответствует сведениям ЕГРН, приведет к снижению интереса потенциальных участников торгов (снижение покупательского спроса) в приобретении имущества Должника, поскольку в предмете торгов указано имущество, не существующее в натуре. Дальнейшее проведение торгов и подведение результатов торгов при наличии существенно измененного предмета торгов может привести к нарушению процедуры проведения торгов, а также нарушению прав конкурсных кредиторов, самого

должника, потенциальных участников торгов.

Пунктом 4 статьи 15 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что в случае, если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц либо принято с нарушением установленных настоящим Федеральным законом пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, или третьих лиц.

Признание решения собрания кредиторов недействительным возможно только в двух случаях: если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц, или если решение собрания кредиторов принято с нарушением установленных законом пределов компетенции собрания кредиторов.

С учетом изложенных обстоятельств, суд считает установленным наличие указанных обстоятельств, являющихся основаниями для признания собрания кредиторов от 21.06.2024 в части возложения на конкурсного управляющего возобновить торги недействительным, поскольку на конкурсного управляющего возлагается обязанность совершить действия, которые заведомо не приведут к позитивным последствиям.

Напротив, будут созданы условия для существенного затруднения хода процедуры банкротства.

Также, по мнению суда, будут созданы условия, в которых расходы конкурсной массы на организацию и проведение новых торгов могут необоснованно увеличиться, что негативным образом повлияет на права самого кредитора – уполномоченного органа. Помимо этого, возможно, появятся основания для обращения в суд с жалобами на действия конкурсного управляющего, который не сможет эффективным образом расходовать средства конкурсной массы и своевременно проводить мероприятия в рамках процедуры банкротства.

С учетом изложенных обстоятельств, суд приходит к выводу, что оспариваемое собрание (в обжалуемой части), препятствует исполнению конкурсным управляющим возложенных на него обязанностей.

Заявление конкурсного управляющего Нигоева С.В. об утверждении нового Положения о порядке и условиях реализации имущества должника также подлежат удовлетворению на основании следующего.

С учетом приведенных обстоятельств несоответствия сформулированных в Положении о порядке, условиях и сроках продажи имущества ООО «Атрибут+», утвержденного собранием кредиторов от 25.04.2022 сведений о составе имущества должника, к которому относятся права аренды земельных участков, которые у должника имеются в силу заключенного договора аренды с арендодателем Швецовой З.А. от 24.02.2024 (регистрация от 18.03.2024), сведениям ЕГРН о характеристиках отдельных земельных участков, которые существовали на момент утверждения Положения от 25.04.2022, возникла необходимость либо отмены указанного Положения, что не планируется уполномоченным органом, либо изменения этого Положения, что также отрицается как кредитором, так и конкурсным управляющим, поскольку изменился состав земельных участков, либо утверждения нового Положения судом в редакции конкурсного управляющего, взамен Положения от 25.04.2024.

Конкурсный управляющий Нигоев С.В. предлагает утвердить Положение в следующей редакции. Представитель конкурсного управляющего в судебном заседании пояснил, что настоящее Положение подлежит утверждению судом ввиду отсутствия согласия уполномоченного органа, взамен Положения от 25.04.2022.

**Положение
о порядке, сроках и условиях продажи имущества
ООО «Атрибут+»**

Ф.И.О. арбитражного управляющего	Нигоев Сергей Валерьевич
Наименование организации-должника	ООО «Атрибут+»
ИНН/КПП	6672313037/667801001
Адрес должника	620027, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шевченко, стр. 9, пом. 213
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Свердловской области
Номер дела	A60-26408/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	24.11.2020 г
Дата назначения арбитражного управляющего	30.06.2023 г.

ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ТОРГАХ, ПРОВОДИМЫХ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о порядке, о сроках и об условиях устанавливает правила проведения открытых торгов в электронной форме по продаже имущества Общества с ограниченной ответственностью «АТРИБУТ+» (далее – Должник), определяет порядок, сроки и условия продажи имущества Должника и правила взаимодействия организатора открытых торгов, оператора электронной площадки, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в открытых торгах (далее – Заявители), участников открытых торгов в процессе их организации и проведения.

1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в порядке, установленном ст. 110, ст. 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденный Приказом № 495 от 23.07.2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – Приказ № 495 от 23.07.2015 г.) и настоящим Положением.

1.3. Организатором торгов выступает конкурсный управляющий ООО «АТРИБУТ+» Нигоев Сергей Валерьевич, контактный телефон: 8(989)-761-11-11, e-mail: nsv9897611111@yandex.ru, либо специализированная организация, из числа аккредитованных при Ассоциации КМ СРО АУ «Единство» лиц, привлекаемая для организации и проведения торгов.

1.4. Имущество должника реализуется на открытых торгах в форме аукциона, проводимого в электронной форме (оператор электронной площадки – ООО «Тендер Стандарт», либо иной из числа аккредитованных при Ассоциации КМ СРО АУ «Единство»), открытого по составу участников с закрытой формой представления предложений о цене в соответствии с Законом о банкротстве и Приказом.

1.5. Дата проведения первых торгов определяется Организатором торгов, итоги, которых должны быть подведены не позднее двух месяцев с даты утверждения Положения либо с даты вступления в законную силу судебного акта об утверждении порядка реализации имущества должника. Последующие торги проводятся в соответствии со сроками, установленными Законом о банкротстве.

3. ПРЕДМЕТ ТОРГОВ И НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА ИМУЩЕСТВА

3.1. Предметом торгов является имущество ООО «АТРИБУТ+» (далее – Имущество должника).

3.2. Начальная продажная цена имущества определена на основании отчета об оценке № 82-24 от 13.06.2024, составленного ООО «Время оценки» на основании Договора № 82 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки от 04.04.2024 г.

3.3. Продажа имущества Должника осуществляется следующим лотом:

№ лота	Наименование имущества	Начальная цена лота, без НДС, руб.
--------	------------------------	------------------------------------

1	1. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:731, 2554,6 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 6 2. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:732, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1 3. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:733, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1 4. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:734, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1 5. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:735, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1 6. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:736, 5770,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 3. 7. Гостиничный корпус с административным блоком, 66:25:1401002:737, 3845,6 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Мандариновая, д. 53. 8. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:738, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1 9. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:739, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1 10. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:740, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1 11. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:741, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1 12. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:742, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1 13. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:743, 2554,6 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1 14. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:744, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1 15. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:745, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 1 16. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:746, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1 17. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:747, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1 18. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:748, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1 19. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:750, 2554,6 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Дружбы, д. 2 20. Нежилое сооружение, 66:25:1401002:749, 214,7 м2, Свердловская область, р-н. Сысертский, д. Шайдурово, ул. Жасминовая, д. 1 21. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:1055, площадь 6479 кв.м., адрес (местоположение):	58 263 000
---	---	------------

Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Жасминовая, разрешенное использование: спорт 22. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:1057, площадь 50340 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, разрешенное использование: здравоохранение 23. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:1056, площадь 357 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Жасминовая, разрешенное использование: коммунальное обслуживание 24. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:404, площадь 4337 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Дружбы, 2, разрешенное использование: гостиничное обслуживание 25. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:407, площадь 100 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Дружбы, 4, разрешенное использование: коммунальное обслуживание 26. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:408, площадь 4467 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Дружбы, 6, разрешенное использование: гостиничное обслуживание 27. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:411, площадь 25 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Мандариновая, 64, разрешенное использование: коммунальное обслуживание 28. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:412, площадь 349 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Мандариновая, 66., разрешенное использование: коммунальное обслуживание 29. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:413, площадь 4265 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Жасминовая, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования 30. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:414, площадь 6597 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Дружбы, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования 31. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:415, площадь 2453 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Мандариновая, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования 32. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:416, площадь 44 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдурово, улица Рябиновая, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования	
---	--

	33. Право аренды земельного участка кадастровый номер 66:25:1401002:417, площадь 167 кв.м., адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, Сысертский район, деревня Шайдуново, улица Парковая, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования	
--	---	--

4. ПОДГОТОВКА И ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

4.1. Торги должны быть проведены не ранее 30 (Тридцати) дней со дня публикации сообщения о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, в официальном издании (газете «Коммерсантъ»). При этом указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты публикации объявления в газете «Коммерсантъ».

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

4.3. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых выявляется наибольшее предложение по цене лота.

4.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества Должника.

4.5. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением № 1 к Приказу Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

5. МЕСТО, ФОРМА И ВРЕМЯ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ЗАЯВОК ДЛЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ

5.1. Место представления заявок для участия в торгах – электронный адрес <https://tenderstandart.ru>, размещенный в сети Интернет.

5.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям Приказа Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015., указанным в сообщении о проведении торгов. Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа.

5.2.1 Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов, но не более чем тридцать рабочих дней.

5.3. Прием заявок осуществляется круглосуточно по адресу, указанному в п.4.1.настоящего Положения.

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

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

5.6. Для участия в торгах претендент вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении, на указанный в сообщении специальный банковский счет. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 10 (десять) % от начальной продажной цены лота.

5.7. Дата окончания срока внесения задатка совпадает с датой окончания срока приема заявок.

5.8. Соглашение о задатке заключается в порядке, предусмотренном ст. 380 ГК РФ в течение 2 (двух) рабочих дней со дня предъявления Заявителем такого требования. При отсутствии соглашения о задатке уплаченные Заявителем денежные средства признаются задатком в случае наличия в назначении платежа указания на то, что уплаченные денежные средства являются задатком для участия в торгах по продаже имущества должника с указанием сведений о таком имуществе (номер лота), а также номер (код) торгов на электронной торговой площадке.

5.9. Задаток должен быть внесен лицом, намеренным принять участие в торгах, не позднее даты окончания приема заявок, указанный в извещении о проведении торгов.

5.10. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на специальный банковский счет. В случае не поступления всей суммы задатка в установленный срок, обязательство лица, намеренного принять участие в торгах, по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае указанное лицо к участию в торгах не допускается. Внесение суммы задатка подтверждается выпиской о движении денежных средств по банковскому счету.

5.4. Отсутствие подтверждения поступления задатка на счет, указанный в извещении о проведении торгов на дату составления протокола об определении участников торгов, является

основанием для отказа в допуске заявителя к участию в торгах.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ И ВЫЯВЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЯ

6.1. По окончании срока приема заявок Организатор торгов рассматривает присланные заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков, определяет состав участников торгов.

В соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 Организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов.

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

6.2. Порядок определения состава участников торгов, основания для отказа в допуске к участию в торгах, порядок оформления протокола об определении участников торгов определен Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015.

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

6.4. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа Организатору торгов для утверждения.

6.5. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

6.6. В случае если 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. В случае, если к участию в торгах был допущен только один участник, договор купли-продажи заключается с этим участником торгов по цене не ниже установленной начальной цены продажи.

6.7. Суммы внесенных задатков возвращаются заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

6.8. В случае отмены торгов организатор торгов возвращает задаток в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Протокола об итогах торгов.

6.9. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан направить сообщение о результатах проведения торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, официальное издание (газета «Коммерсантъ»), опубликовать в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества/лота.

7. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ, ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ И ВЗАИМОРАСЧЕТ СТОРОН

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

7.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества/лота являются: сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота; цена продажи имущества/лота;

порядок и срок передачи имущества/лота покупателю;
сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества/лота, в том числе публичного сервитута;
иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Договор купли-продажи имущества должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота путем перечисления денежных средств на счет указанный в сообщении о торгах.

7.3. Победитель торгов в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения конкурсного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи имущества.

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

7.4. Передача имущества/лота конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества/лота) обязан полностью оплатить приобретаемое имущество/лот в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

7.6. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения о подписании договора купли – продажи от конкурсного управляющего, конкурсный управляющий в срок 5 (Пять) дней со дня когда такие обстоятельства стали известны конкурсному управляющему должен предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота путем направления заказного письма с уведомлением о вручении участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества/лота по сравнению с ценой имущества/лота, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов, по предложенной этим участником цене. При отказе этого участника от покупки имущества или не поступлении ответа от него в течение 5 (Пяти) дней с даты направления конкурсным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, конкурсный управляющий в течение 2 (Двух) дней обязан признать торги несостоявшимися с составлением соответствующего протокола, назначить дату проведения повторных торгов, передать оператору электронной площадки протокол о признании торгов несостоявшимися.

8. ПОВТОРНЫЕ ТОРГИ

8.1. В случае признания первых торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи, организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Положения.

8.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи имущества устанавливается в размере на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах. Размер задатка и шаг Аукциона остаются неизменными.

8.3. Повторные торги проводятся в порядке аналогичном порядку проведения торгов в форме аукциона, установленном Законом о банкротстве, Приказом № 495 от 23.07.2015 г. и настоящим Положением.

8.4. В случае отказа победителя торгов от заключения или оплаты по договору купли-продажи имущества, конкурсный управляющий в интересах конкурсных кредиторов Должника предлагает заключить договор купли-продажи имущества проигравшему торги участнику и в течение 3-х рабочих дней публикует информацию о незаключении/расторжении договора купли-продажи с победителем торгов на ЕФРСБ.

9. ТОРГИ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися, в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов Имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

9.2. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, в официальном издании газете «Коммерсантъ».

При продаже имущества/лота посредством публичного предложения в сообщении о

проведении торгов наряду с соответствующими сведениями, указанными в статье 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества /лота и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Период (интервал) снижения и величина (процент) снижения цены продажи осуществляется с помощью программных средств оператора электронной площадки. Такие сведения являются публичными и предоставлены на ЭТП в открытом доступе.

9.3. Последовательность снижения стартовой цены продажи имущества ООО «АТРИБУТ+» посредством публичного предложения устанавливается в размере 15% от начальной цены на повторных торгах, каждые 3 (три) календарных дня. Цена продажи имущества на публичных торгах подлежит снижению до цены, равной не менее чем 10 (десять) процентов от начальной цены на повторных торгах.

9.4. Размер задатка для участия в торгах посредством публичного предложения составляет 10% от начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов посредством публичного предложения.

9.5. При отсутствии в установленный период (интервал) заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене дебиторской задолженности должника, которая не ниже установленной цены на интервале, последующее снижение производится в соответствии с настоящим Порядком и сведениями, указанными в сообщении о продаже Имущества,

9.6. 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 по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

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

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

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

Основное разногласие, с которым связаны возражения уполномоченного органа, относится к цене предлагаемого к продаже имущества. Уполномоченный орган полагает, что согласно Положению от 25.04.2022 начальная цена продажи имущества на торгах в форме открытого аукциона должна составлять 561 699 тыс. руб. и по этой цене имущество, в том числе, и право аренды на земельные участки, которые реформированы и не существуют, должны быть выставлены на торги.

Конкурсный управляющий в новой редакции Положения по результатам оценки определяет начальную цену продажи в размере 58 263 тыс. руб. с учетом актуальных сведений о составе имущества.

При этом суд, с учетом наличия таких разногласий, поставил на рассмотрение сторон вопрос о возможности проведения судебной оценочной экспертизы.

Однако конкурсный управляющий и уполномоченный орган не выразили намерения заявить такое ходатайство.

Таким образом, с учетом того, что стороны указанное ходатайство не заявили, настоящее значимое обстоятельство подлежит установлению посредством анализа представленных в материалы дела доказательств.

Уполномоченный орган в отзыве указывает, что конкурсным управляющим должника 22.12.2020 проведена инвентаризация имущества должника. Сообщение об итогах проведения инвентаризации опубликовано на ЕФРСБ (№ сообщения 5957862 от 25.12.2020).

Согласно акту инвентаризации имущества должника от 22.12.2020 №22 конкурсным управляющим выявлено 38 объектов недвижимого имущества, в том числе 20 объектов незавершенного строительства, право аренды 18 земельных участков. В соответствии с актом инвентаризации имущества общества «Атрибут+» стоимость имущества должника составила 3 682 094 800, 46 руб.

Сообщением от 15.02.2021 № 6184721 опубликован отчет № ОНИ-08-02-2021 об определении рыночной стоимости проинвентаризированного конкурсным управляющим имущества Должника.

Согласно отчету № ОНИ-08-02-2021 рыночная стоимость 20 объектов незавершенного строительства и прав аренды 18 земельных участков, принадлежащих обществу «Атрибут+», включенных в состав единого лота составила 68 720 905 руб.

На основании данной оценки конкурсным управляющим подготовлен проект Положения о порядке, сроках продажи и начальной продажной цене имущества Должника (далее - Положение о реализации имущества), а также опубликовано сообщение о проведении 03.03.2021 собрания кредиторов общества «Атрибут+» с повесткой: Утверждение порядка продажи имущества общества "АТРИБУТ+".

Решением собрания кредиторов Должника от 03.03.2021 (протокол №№1 собрания кредиторов от 03.03.2021) утверждено представленное конкурсным управляющим Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в соответствии с которым начальная цена реализации имущества установлена в размере 68 720 905 руб. - с учетом вышеуказанной рыночной стоимости, определенной оценщиком.

Не согласившись с решением собрания кредиторов от 03.03.2021, уполномоченный орган 23.03.2021 обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании недействительными решения собрания кредиторов от 03.03.2021 и отчета от 15.02.2021 ОНИ-08-02-2021 об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего обществу «Атрибут+», содержащее ходатайство о принятии временных обеспечительных мер. В указанном заявлении уполномоченный орган просит суд:

1) Принять временные обеспечительные меры в виде запрета конкурсному управляющему обществу «Атрибут+» проводить торги по продаже имущества Должника, а также приостановить ранее назначенные торги по продаже имущества (сообщение о

проведении торгов №6273192 от 03.03.2021) до принятия судом решения по заявлению уполномоченного органа о признании недействительным решения собрания кредиторов общества «Атрибут +».

Назначить судебную экспертизу оценки рыночной стоимости имущества общества «Атрибут+».

Поставить на разрешение эксперта вопрос о рыночной стоимости 20 объектов незавершенного строительства и права аренды 18 земельных участков, принадлежащих обществу «Атрибут+» на текущую дату.

Признать недействительным решение собрания кредиторов общества «Атрибут+» от 03.03.2021 по утверждению положения о продаже имущества должника.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 27.04.2022 заявление уполномоченного органа о признании недействительными решения собрания кредиторов от 03.03.2021 и отчета от 15.02.2021 ОНИ-08-02-2021 об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего обществу «Атрибут+» удовлетворено в полном объеме.

Собранием кредиторов 25.04.2022 утверждено положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества общества «АТРИБУТ+» с учетом заключения эксперта от 26.07.2021 № 9/42э-21 (судебная экспертиза в рамках обособленного спора по оспариванию решения собрания кредиторов от 03.03.2021). Начальная цена продажи имущества на торгах в форме открытого аукциона установлена в размере 561 699 тыс. руб.

04.07.2022 года в адрес арбитражного суда поступило заявление кредитора Швецовы Зинаиды Александровны о принятии обеспечительных мер в виде: запрета конкурсному управляющему Имельбекову Марселю Вилловичу на проведение торгов; запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проводить регистрационные действия в отношении права аренды перечисленных земельных участков.

В обоснование заявленных требований Швецова З.А. указала, что права аренды на земельные участки у общества «Атрибут +» отсутствует с 2020 года; договор аренды земельных участков от 27.11.2016 расторгнут по инициативе должника на основании письма от 25.05.2020 г., земельные участки переданы должником на основании акта возврата имущества от 29.05.2022, выписки из ЕГРП не содержат обременений в пользу общества «Атрибут +».

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 05.07.2022 по делу № А60-26408/2020 наложен запрет на проведение торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот», назначенных на 20.07.2022г. в 12 ч. 00 мин. - по Московскому времени, проводимых конкурным управляющим ООО «Атрибут +» Имельбековым Марселем Вилловичем, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии запрещено проводить регистрационные действия в отношении имущества Должника.

В материалы дела о банкротстве общества «Атрибут+» поступило заключение эксперта от 12.04.2024 № 1041/2024-п судебной экспертизы общества «МирЭкс», из содержания которого следует, что подписи от имени гр. Безумова А.А. в письме от 27.11.2016 года об уведомлении Швецовы З.А. об отсутствии намерения продлевать договор аренды земельных участков от 27.11.2016 года, напротив слова «Директор общества «Атрибут+» и в акте возврата арендованного имущества от 29.03.2020 года напротив слов «Директор Безумов А.А.» выполнены не Безумовым А.А., а другим лицом с подражанием его подписи.

По состоянию на текущую дату, согласно выпискам из ЕГРН, должник в лице конкурсного управляющего Нигоева С.В. арендует земельные участки у Швецовы З.А. по договору аренды от 27.02.2024 (регистрация от 18.03.2024), что по мнению уполномоченного органа, является основанием для отмены принятых определением Арбитражного суда Свердловской области от 05.07.2022 обеспечительных мер и возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот», в контексте того, что утвержденное собранием кредиторов 25.04.2022 положение о порядке продажи имущества ООО «АТРИБУТ+» на дату проведения собрания кредиторов никем не оспорено.

Согласно заключению эксперта №9/42э-21 от 26.07.2021г. рыночная стоимость 20 объектов незавершенного строительства, принадлежащих обществу «Атрибут+» на дату 11.06.2021г., составляет сумму в размере 549 222 404,16 руб.; рыночная стоимость права аренды 18 земельных участков, принадлежащих обществу «Атрибут+» на дату 11.06.2021г., составляет сумму в размере 12 476 880 руб. 09 июня 2022 года конкурсный управляющий Имельбаев М.В. назначил торги по продаже имущества должника (сообщение ЕФРСБ о проведении торгов № 8956495 от 09.06.2022).

Согласно отчету от 20.06.2024 № 82-24 рыночная стоимость объектов незавершенного строительства в количестве 20 шт., принадлежащих ООО «Атрибут+» и прав аренды земельных участков в количестве 13 шт. в составе единого лота составила 58 263 000 руб., что многократно ниже балансовой стоимости, содержащейся в бухгалтерской отчетности Должника.

Согласно бухгалтерской отчетности за 2019 год, представленной обществом «Атрибут+» в налоговый орган, активы должника составили 3 760 089 000 руб. Источниками формирования имущества (активов) должника выступали денежные средства и денежные эквиваленты - 25 000 руб., финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) - 3 246 000 руб., дебиторская задолженность - 58 222 000 руб., НДС по приобретенным ценностям - 208 000 руб., Запасы - 16 293 000 руб., основные средства - 3 682 095 000 руб.

Уполномоченный орган отмечает, что в ходе проведения мероприятий налогового контроля, должником в налоговый орган представлена расшифровка основных средств. Согласно карточке счета № 08.03 балансовая стоимость объектов незавершенного строительства общества «Атрибут+» по состоянию на 31.12.2017 составила 4 123 708 731,58 руб. Кроме того, уполномоченным органом установлено, что между кадастровой стоимостью имущества и ценой, определенной в Отчете об оценке, имеется существенная диспропорция.

В рамках мероприятий налогового контроля уполномоченным органом получено Заключение экспертов Г-2010131/2020 от 26.11.2020 по результатам проведения строительно-технической экспертизы объекта незавершенного строительства, по результатам которого экспертом сделан вывод, что себестоимость объектов незавершенного строительства составила 271 272 881 руб., в том числе: ориентировочная стоимость строительных материалов, используемых при строительстве объектов исследования - 95 000 000 руб., а также стоимость фактически выполненных работ по состоянию на 31.12.2017 - 176 272 881 руб. В предмет исследования строительно-технической экспертизы не входил вопрос определения рыночной стоимости объектов незавершенного строительства и прав аренды на земельные участки.

Уполномоченный орган отмечает, что рыночная стоимость объектов незавершенного строительства не может быть ниже стоимости затрат, произведенных Должником при строительстве указанного имущества. Разница между суммой затрат и рыночной стоимостью составила 241 024 881 руб. (271 272 881 руб. - (минус) 30 248 000 руб.).

Таким образом, по мнению уполномоченного органа, имущество Должника (балансовой стоимостью 3 682 095 000 руб.) при актуальной кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства в размере 1 425 433 789,08 рублей оценено на сумму 30 248 000 руб. В связи с чем, уполномоченный орган приходит к выводу, что рыночная стоимость объектов незавершенного строительства существенно занижена, и не может быть положена в основу для определения начальной цены реализации недвижимого имущества должника. При этом как указывалось ранее, в материалах дела о банкротстве общества «Атрибут+» содержится, утвержденное собранием кредиторов 25.04.2022 положение о порядке продажи имущества общества «Атрибут+», которое никем не оспорено (начальная цена продажи имущества на торгах в форме открытого аукциона установлена на основании заключения эксперта от 26.07.2021 № 9/42э-21 в размере 561 699 тыс. руб.).

В соответствии с положениями Закона о банкротстве (статьи 110, 111, 139) реализация имущества должника-банкрота предусматривает последовательное снижение цены в ходе реализации имущества на повторных торгах, а в случае не реализации имущества на повторных торгах, - на торгах посредством публичного предложения.

Предлагаемое конкурсным управляющим новое Положение о порядке продажи имущества общества «Атрибут+» предусматривает последовательное снижение стартовой цены продажи имущества общества «Атрибут+» посредством публичного предложения в размере 15% от начальной цены на повторных торгах, каждые 3 (три) календарных дня. При этом, цена продажи имущества на публичных торгах подлежит снижению до цены, равной не менее чем 10 (десять) процентов от начальной цены на повторных торгах.

Согласно п.1.1. ст. 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Установление более высокой начальной цены продажи имущества общества «Атрибут +» направлено на защиту интересов уполномоченного органа на получение максимально возможного удовлетворения своих требований.

Таким образом, уполномоченный орган отмечает, что представленное положение о продаже имущества должника с начальной стоимостью в размере 58 263 000 руб. нарушает права и законные интересы уполномоченного органа, как лица участвующего в деле о банкротстве, в связи с тем, что по существу не соответствует целям конкурсного производства, направленным на реализацию конкурсной массы и последующее удовлетворение требований кредиторов в максимально возможном объеме.

На основании вышеизложенного, уполномоченный орган просит Арбитражный суд Свердловской области отказать в удовлетворении заявления конкурсного управляющего Нигоева С.В. об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества общества «Атрибут+».

Указанные возражения уполномоченного органа судом отклоняются на основании следующего.

При рассмотрении настоящих обособленных споров следует учитывать, что имущество должника, его актив в виде недостроенного оздоровительного комплекса находится в стадии активного разрушения, те объекты, которые возведены несколько лет назад, претерпели значительные ухудшения, поскольку имело воздействие природно-климатических факторов, а также не обеспечение сохранности объектов.

В рамках другого обособленного спора по заявлению бывшего руководителя общества Безумова А.А. о взыскании убытков с арбитражного управляющего проведена судебная оценочная экспертиза (заключение эксперта №017/СЭ-2024 от 13 сентября 2024 года).

На разрешение экспертов судом был поставлен вопрос: «Если уменьшение стоимости указанных объектов имело место в период с 24.11.2020 по 19.10.2021 в связи с частичным разрушением и разукomплектованием, то на какую сумму уменьшилась их стоимость в этот период?».

Согласно заключению экспертов по этому вопросу, уменьшение стоимости объектов в связи с их физическим износом за период с 24.11.2020 по 19.10.2021 составило 523 159 000 рублей.

Следует обратить особое внимание, что только за период с 24.11.2020 по 19.10.2021 стоимость объектов уменьшалась значительно, что подтверждает утверждение о том, что имело место влияние природно-климатических факторов, а также не обеспечение сохранности объектов.

Указанное уменьшение стоимости в данный период и причины такого уменьшения указывают также и на то, что объекты уменьшались в своей стоимости как до 24.11.2020, так и продолжают уменьшаться в своей стоимости в настоящее время.

При этом не должны приниматься в учет факторы возможного коммерческого использования объектов, поскольку в предпринимательской деятельности объекты использовать невозможно, поскольку они находятся в стадии постоянного разрушения.

Действительно, рыночная стоимость объектов должника для целей утверждения нового Положения могла бы быть определена на дату проведения оценки в момент рассмотрения настоящих обособленных споров посредством проведения судебной оценочной экспертизы.

Вместе с тем, уполномоченный орган, по существу, оспаривая оценку, проведенную конкурсным управляющим, результатом которой явилась стоимость в размере 58 263 000 руб., отказался от проведения судебной оценочной экспертизы. Соответственно, не оспорил в установленном порядке оценку конкурсного управляющего (ст. 65 АПК РФ). Оспаривание указанной стоимости с применением тех оценочных заключений, на которые ссылается уполномоченный орган, является, по мнению суда, оспариванием с использованием не относимых и недопустимых средств доказывания, поскольку состояние объектов

оздоровительного комплекса необходимо рассматривать в их динамике в сторону постоянного ухудшения.

Такая динамика показывает, что объекты постоянно теряют в своей рыночной стоимости и, в связи с этим, приведенные уполномоченным органом оценочные показатели не являются достоверными, в том числе, является недостоверной так называемая балансовая стоимость имущества, которая на настоящий момент не отражает реальную рыночную стоимость объектов должника, хотя при этом утверждение Положения об условиях и порядке продажи объектов должника преследует цель продажи объектов по цене, которая на момент продажи является рыночной, то есть, соотносимой с ценовыми показателями иных аналогичных объектов.

Необходимо также отметить, что ранее принятое Положение от 25.04.2022 уже не может выступать основанием для организации торгов не только в связи с тем, что существенным образом уменьшилась стоимость имущества, следует обратить также внимание на то, изменился сам состав имущества, в отношении которого должны проводиться торги.

Обоснованным при этом представляется пояснение конкурсного управляющего Нигоева С.В. о том, что произошло изменение состава имущества должника и, как следствие, невозможность проведения торгов по ранее утвержденному 25.04.2022 г. на собрании кредиторов порядку реализации, что послужило основанием для проведения конкурсным управляющим Нигоевым С.В. оценки имущества Должника с учетом имеющихся изменений в составе имущества ООО «Атрибут+» и подготовки нового порядка реализации имущества, который в последствии и был представлен 12.07.2024 г. для утверждения собранию кредиторов ООО «Атрибут+».

Каких-либо возражений конкурсный кредитор по содержанию Положения о порядке реализации имущества должника, предложенному собранию кредиторов 12.07.2024 г., не представил.

В связи с чем, у конкурсного управляющего общества «Атрибут+» не имелось объективных причин по внесению изменений в предложенный им новый порядок реализации.

Помимо этого, Отчет об оценке: №82-24 от 20.06.2024, на основании которого в новом Положении определена сумма в размере 58 263 000 руб. уполномоченным органом не оспорен. Поскольку уполномоченный орган возражал против установления этой суммы, на него возложена обязанность по предоставлению соответствующих доказательств. Однако от проведения судебной оценочной экспертизы уполномоченный орган отказался.

Кроме того, у конкурсного управляющего общества «Атрибут+» отсутствуют основания для внесения изменений в ранее утвержденный 25.04.2022 г. порядок реализации имущества.

Согласно п. 2 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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 собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Указанный пункт предусматривает норму, устанавливающую обязанность конкурсного управляющего по представлению собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложений по изменению порядка, срока и (или) условий продажи имущества должника. Указанные предложения представляются в случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение соответствующих параметров продажи конкретного имущества должника.

Фактически п. 2 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» применим в том случае, когда необходимо внести изменения именно в порядок, сроки и(или) условия порядка продажи конкретного имущества должника, но никак не применим, когда изменился

состав имущества, предлагаемого к продаже (то есть предмет торгов), и требуется утверждение нового порядка реализации.

Применение п. 2 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» привело бы к процессуальным нарушениям процедуры утверждения порядка реализации имущества должника, определенного законодателем в п. 1.1 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», когда конкурсный управляющий изначально представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, а в случае не утверждения такого положения обращается в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Согласно ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» порядок реализации имущества утверждается на основании конкретного предмета торгов, его характеристик и условий. Если предмет торгов изменился настолько, что старый порядок реализации стал технически и юридически неисполнимым, внесение изменений в него становится нецелесообразным и противоречит сути правового регулирования.

При изменении предмета торгов вместо корректировки отдельных условий требуется существенное изменение порядка реализации. Утверждение нового порядка реализации обеспечивает законность и правомерность процедуры банкротства.

Порядок реализации от 25.04.2022 г. был разработан для конкретного имущества с его индивидуально определёнными характеристиками.

В связи с изменением предмета торгов (его характеристик), ранее утверждённый порядок реализации от 25.04.2022 г. стал неприменимым.

Кроме того, факт приостановки торгов не отменяет необходимости в новом положении, если прежний порядок реализации стал неисполнимым. Приостановка торгов означает лишь временное прекращение процедуры торгов, но не решает проблему непригодности старого порядка реализации.

Статья 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не запрещает утверждение нового порядка реализации после приостановки торгов. Более того, для возобновления процедуры торгов требуется ясное и чёткое положение о продаже, соответствующее текущим обстоятельствам процедуры банкротства и состава имущества.

Замечание уполномоченного органа о наличии уже утверждённого порядка реализации имущества не учитывает изменившиеся обстоятельства, которые делают порядок реализации имущества от 25.04.2022 г. неактуальным и фактически неисполнимым. Новое положение о продаже не дублирует старое, а заменяет его в связи с изменением предмета торгов.

При этом согласно п. 1.1. ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» суд рассматривает порядок реализации имущества в том его виде, в котором он предлагался на утверждение кредиторам, и не был кредиторами утвержден.

В конкретном случае речь идет о фактическом уклонении кредитора о рассмотрении нового порядка реализации по существу.

Возражения конкурсного кредитора по вопросу утверждения нового порядка реализации сводятся к несогласию с ценой имущества, определенной в Отчете об оценке №82-24 от 20.06.2024 г.

Однако как уже было отмечено, после публикации сведений об оценке на сайте ЕФРСБ возражения относительно стоимости имущества, его состава не поступали.

Согласно выводам судебной практики, изложенным в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», в силу [статьи 13](#) Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете независимого оценщика, в том числе в связи с имеющимся иным отчетом об оценке того же объекта, указанный спор подлежит

рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В силу [статьи 12](#) Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным [Законом](#), признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

При этом следует учитывать, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

В случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно [статье 12](#) Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу ([статья 75](#) АПК РФ).

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами [главы 7](#) АПК РФ. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки ([статьи 82 - 87](#) АПК РФ). При этом оценщик, осуществивший оценку, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора ([статья 51](#) АПК РФ).

Следовательно, надлежащим средством доказывания недостоверности отчета, представленного конкурсным управляющим, является заключение судебной экспертизы, от назначения которой уполномоченный орган отказался.

Таким образом, суд не усматривает каких-либо правовых оснований для внесения изменений в предложенный суду порядок реализации, а также оснований для внесения изменений в порядок реализации от 25.04.2022 г.

В связи с чем, конкурсный управляющий общества «Атрибут+», не получив одобрение кредитора на утверждение нового Положения, взамен неактуального и не исполнимого Положения от 25.04.2022, правомерно обратился в суд с заявлением об утверждении нового Положения.

С учетом приведенных обстоятельств, суд считает доказанным со стороны конкурсного управляющего, поскольку не доказано уполномоченным органом, что условия представленного конкурсным управляющим Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества общества «Атрибут+» направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

По перечисленным обстоятельства, заявления конкурсного управляющего законны, обоснованы и подлежат удовлетворению с тем лишь уточнением, что представленное конкурсным управляющим Нигоевым С.В. положение подлежит утверждению взамен Положения, утвержденного собранием кредиторов от 25.04.2022.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 15, 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 184, 185, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Заявление конкурсного управляющего Нигоева Сергея Валерьевича удовлетворить.
 2. Признать недействительным решение собрания кредиторов ООО «Атрибут+» от 21.06.2024 г. в части принятия решения по дополнительному вопросу повестки дня «о возложении на конкурсного управляющего обязанности принять меры, направленные на возобновление торгов (аукциона) № 0062632, размещенных на электронной торговой площадке «Альфалот».
 3. Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции конкурсного управляющего Нигоева Сергея Валерьевича, поступившей в суд 06.09.2024, взамен Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника от 25.04.2022.
 4. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение четырнадцати дней со дня вынесения определения.
- Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанций через арбитражный суд, принявший определение.
- В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

П.Б. Ванин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 20.02.2024 0:39:21

Кому выдана Ванин Павел Борисович