



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ
690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, д. 27
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Владивосток
02 апреля 2025 года

Дело № А51-4298/2017 (291660/2024)

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Васенко О.В., рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего об утверждении положения о порядке, условиях, сроках продажи недвижимого имущества, принадлежащего должнику, путем проведения закрытых торгов в форме конкурса в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» (место нахождения: Приморский край, г. Владивосток, ул. Уборевича, д. 13; ОГРН 1027731004135; ИНН 7731261956),

при участии в заседании:

лица, участвующие в деле о банкротстве, - не явились, извещены,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ежовой Е.М., установил:

Публичное акционерное общество «СБЕРБАНК РОССИИ» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ».

Определением от 16.05.2017 в отношении ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим должника утвержден Натюшин Федор Юрьевич.

Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 20.05.2017 № 88.

Решением от 17.10.2017 ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим должника утвержден Натюшин Федор Юрьевич.

Сведения о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 21.10.2017 № 197.

Конкурсный управляющий должника обратился в арбитражный суд с ходатайством об утверждении положения о порядке, условиях, сроках продажи недвижимого имущества, принадлежащего должнику, путем проведения закрытых торгов в форме конкурса.

Возражения на требование конкурсного управляющего от кредиторов, от иных лиц, участвующих в деле, в материалы дела не поступили.

Для ограниченного доступа к оригиналам судебных актов с электронными подписями судей по делу № А51-4298/2017 на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:

Возможность доступна для пользователей, авторизованных через портал государственных услуг (ЕСИА).

В порядке статьи 156 АПК РФ судебное заседание проведено в отсутствие извещенных надлежащим образом неявившихся участников процесса.

Судом установлено и из материалов дела следует, что в конкурсную массу должника ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» включено следующее недвижимое имущество:

- объект незавершенного строительства, кадастровый номер 25:28:050063:648, общая площадь 2783,9 кв.м, степень готовности 91%, назначение: нежилое. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный ключ, д. 5, принадлежащий ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» на праве собственности;

- земельный участок кадастровый номер 25:28:050063:323, общая площадь 9026 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты общественного питания, объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и другие подобные объекты), гостиницы. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный ключ, д. 5, принадлежащий ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» на праве аренды;

- котельная, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 25:28:050063:640, общая площадь 85,0 кв.м, назначение: нежилое. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный ключ, принадлежащее ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» на праве собственности;

- подпорная стена назначение: иное сооружение (подпорная стена), кадастровый номер 25:28:050063:641, протяженность 10,0 м, назначение: нежилое. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный ключ, принадлежащее ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» на праве собственности;

- подпорная стена назначение: иное сооружение (подпорная стена), кадастровый номер 25:28:050063:642, протяженность 69,0 м, назначение: нежилое. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный ключ, принадлежащее ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» на праве собственности;

- подпорная стена назначение: иное сооружение (подпорная стена), кадастровый номер 25:28:050063:643, протяженность 9,0 м, назначение: нежилое. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный ключ, принадлежащее ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» на праве собственности;

- Подпорная стена назначение: иное сооружение (подпорная стена), кадастровый номер 25:28:050063:644, протяженность 98,0 м, назначение: нежилое. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный ключ, принадлежащее ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» на праве собственности;

- Подпорная стена назначение: иное сооружение (подпорная стена), кадастровый номер 25:28:050063:645, протяженность 28,0 м, назначение: нежилое. Адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный ключ, принадлежащее ООО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» на праве собственности.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу [пункта 1.1 статьи 139](#) Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным [законом](#), конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет

кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения, подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с [пунктом 10 статьи 110](#) названного Федерального закона; о средствах массовой информации и сайтах в сети Интернет, где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения; о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов. Порядок продажи имущества должника может предусматривать, что, если имущество должника не было реализовано на первых торгах, имущество должника подлежит продаже по частям начиная с новых первых торгов, при этом исчисление сроков, установленных для продажи имущества должника, начинается заново. Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим. 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.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено такое предложение, включающее в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи этого имущества.

Вопрос об утверждении Положения об утверждении положения о продаже вышеуказанного имущества путем проведения закрытых торгов в форме конкурса три раза ставился кредиторам в повестку дня собраний кредиторов для принятия соответствующего решения, однако собрания кредиторов были признаны несостоявшимися по причине отсутствия кворума, что подтверждается протоколом собрания кредиторов № 68-вск/2024-к.п. от 06.09.2024, протоколом собрания кредиторов № 69-вск/2024-к.п. от 27.09.2024, протоколом собрания кредиторов № 71-вск/2024-к.п. от 06.11.2024.

В связи с тем, что порядок, условия, сроки и начальная цена продажи имущества должника не утверждены собранием кредиторов, конкурсный управляющий обратился с настоящим ходатайством в суд.

Оценив предложенный порядок, судом установлено, что пунктом 4 Положения предусмотрено, что «Продажа имущества должника осуществляется путем проведения закрытых торгов в форме конкурса с открытой формой представления предложений о цене имущества».

Судом установлено, что спорный объект описан конкурсным управляющим должника как «объект недвижимого имущества, относящийся к социальным значимым объектам (здание бывшего дошкольного образовательного учреждения - детского комбината № 153)».

Выше приведенные обстоятельства свидетельствуют о том, что спорный объект в силу целевого назначения, заложенного при его создании, предназначался для выполнения социально значимой функции обеспечения дошкольного воспитания.

Порядок реализации социально значимых объектов установлен [пунктом 4 статьи 132](#) Закона о банкротстве, согласно которому социально значимые объекты, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, а также иные объекты, продажа которых в соответствии с законодательством Российской Федерации должна осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, продаются в порядке, установленном [статьей 110](#) настоящего Федерального закона. Оценка указанных объектов осуществляется в порядке, установленном [статьей 130](#) Федерального закона. Начальная цена продажи указанных объектов устанавливается на основании определенной в соответствии с отчетом об оценке их рыночной стоимости в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Из положений [статей 110, 132, и 139](#) Закона о банкротстве, применяемых в их системной взаимосвязи, не следует возможность продажи социально значимых объектов в процедуре конкурсного производства в ином порядке, кроме как на открытых торгах в форме конкурса.

Положения [статьи 132](#) Закона о банкротстве сформированы императивно и не предусматривают возможности отступления от регламентированного законом порядка реализации социально значимого имущества.

Условие о продаже имущества на открытых торгах в форме конкурса способствует достижению на торгах максимальной цены, которую готовы предложить участники торгов за продаваемое имущество.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым утвердить Положение о порядке, условиях, сроках продажи недвижимого имущества, принадлежащего должнику, в редакции, предложенной конкурсным управляющим, внося в него соответствующие изменения.

Руководствуясь [статьями 184, 185 и 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

о п р е д е л и л:

Утвердить Положение о порядке продажи имущества должника Общества с ограниченной ответственностью «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ТРАНЗИТ-ДВ» в редакции конкурсного управляющего со следующими изменениями:

Пункт 4 «Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества» изложить в следующей редакции:

«Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме конкурса с открытой формой представления предложений о цене имущества».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в месячный срок со дня его вынесения через Арбитражный суд Приморского края в Пятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Васенко О.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 04.06.2024 1:26:40

Кому выдана Васенко Олег Викторович