



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

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

г. Ростов-на-Дону
«13» мая 2021 года

Дело А53-14641-4/2020

Резолютивная часть определения объявлена «12» мая 2021 года

Полный текст определения изготовлен «13» мая 2021 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Глуховой В.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Костюченко К.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Татьянченко Дмитрия Владимировича об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества и установлении начальной цены продажи имущества в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Матаева Омархаджи Расхаджиевича (23.06.1960 года рождения, уроженца с. Жана Семей Семипалатинской области, ИНН 615490366620, место жительства: Ростовская обл., г. Сальск, ул. Щорса, д.15), при участии в судебном заседании: от финансового управляющего – представитель Пикулина А.М. по доверенности от 12.05.2021, от должника – не явился, от конкурсных кредиторов: представители не явились;

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Матаева Омархаджи Расхаджиевича (далее – должник) финансовый управляющий Татьянченко Дмитрий Владимирович (далее – заявитель, финансовый управляющий) обратился с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержал заявление, просил утвердить Положение о порядке реализации имущества.

Должник, конкурсные кредиторы в судебное заседание не явились, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о причинах неявки суд не уведомили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом по правилам статьи 123 АПК РФ.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет. Конкурсные кредиторы должника знают о

начавшемся арбитражном процессе по делу о банкротстве, поскольку предъявили требования к должнику.

Заявление рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие не явившихся представителей лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителя заявителя, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 23.12.2020 (резюлютивная часть объявлена 22.12.2020) в отношении Матаева Омархаджи Расхаджиевича введена процедура, применяемая в деле о банкротстве – реализация имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Татьянченко Дмитрий Владимирович из числа членов Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Сведения о введении процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» №48 (7010) от 20.03.2021.

В рамках процедуры реализации имущества гражданина проведена инвентаризация имущества должника, в ходе которой было выявлено и включено в конкурсную массу следующее имущество:

– Доля в размере $\frac{1}{4}$ Земельного участка с кад.номером 61:57:0010817:58, площадью 1361 +/-12,91 кв.м, расположенное по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г. Сальск, ул Николая Островского, дом 2, корпус Ц;

– Доля в размере $\frac{1}{2}$ нежилого здания (Гараж) с кад.номером 61:57:0010817:384, площадью 689,4 кв.м, 2-х этажный, расположенный по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, ул Николая Островского, дом 2, корпус Ш;

– Доля в размере $\frac{1}{4}$ нежилого здания (Арматурный цех с навесом) с кад.номером 61:57:0010817:374, площадью 348,5 кв.м, 1 этажный, расположенный по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, Островского, дом 2.

Финансовым управляющим самостоятельно проведена оценка имущества должника в соответствии с решением о рыночной стоимости доли земельного участка, в соответствии с которым стоимость указанного имущества составила 2 840 000 рублей.

В связи с чем, финансовый управляющий обратился в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина (далее также - Положение), с указанием начальной цены продажи имущества в размере 2 840 000 рублей.

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в совокупности, суд пришел к выводу, что заявление финансового управляющего подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона №127-ФЗ от 26 октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве) все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с

настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

При исследовании материалов дела судом установлено, что собранием кредиторов не принято решение о проведении оценки имущества должника с привлечением оценщика, с учетом уточнения финансовым управляющим начальной стоимости жилого дома и земельного участка, самостоятельно проведенная финансовым управляющим оценка имущества не оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом.

Как указано в пункте 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Объектом продажи, в соответствии с настоящим Положением является имущество, принадлежащее должнику, включенное в конкурсную массу, а именно:

– Доля в размере $\frac{1}{4}$ Земельного участка с кад.номером 61:57:0010817:58, площадью 1361 +/-12,91 кв.м, расположенное по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, ул Николая Островского, дом 2, корпус Ц;

– Доля в размере $\frac{1}{2}$ нежилого здания (Гараж) с кад.номером 61:57:0010817:384, площадью 689,4 кв.м, 2-х этажный, расположенный по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, ул Николая Островского, дом 2, корпус Ш;

– Доля в размере $\frac{1}{4}$ нежилого здания (Арматурный цех с навесом) с кад.номером 61:57:0010817:374, площадью 348,5 кв.м, 1 этажный, расположенный по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, Островского, дом 2.

Оценка имущества произведена финансовым управляющим, конкурсными кредиторами не оспорена.

Финансовым управляющим предложен следующий порядок реализации имущества:

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества Матаева Омархаджи Расходжиевича (далее - «Должник»).

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве), приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития» (далее по тексту – Приказ № 495) в целях организации и проведения продажи имущества Должника, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением, Арбитражный управляющий руководствуется Законом о банкротстве.

1.3. Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги (далее – торги) являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

1.4. Арбитражный управляющий открывает в банке отдельный счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, в соответствии с Законом о банкротстве (специальный банковский счет Должника). Для обеспечения исполнения обязанности Должника по возврату задатков, перечисляемых участниками торгов по реализации имущества должника, арбитражный управляющий по аналогии с Законом о банкротстве открывает в банке отдельный банковский счет должника. Денежные средства, находящиеся на этом счете, предназначены для погашения требований о возврате задатков, а также для перечисления суммы задатка на основной счет Должника в случае заключения внесшим его лицом договора купли-продажи имущества Должника или наличия иных оснований для оставления задатка за Должником.

2. Термины и определения

Должник - лицо, в отношении которого арбитражным судом введена процедура банкротства, собственник (владелец) имущества, выставленного на торги.

Задаток - денежная сумма, перечисляемая заявителем на банковский счет Должника по учету задатков в счет причитающихся с него платежей в случае заключения с ним договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения.

Имущество - имущество Должника, (термин «Имущество» применяется также к отдельным лотам, в составе которых реализуется имущество).

Заявитель - намеревающееся стать участником торгов лицо, представившее для регистрации Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и перечислившее задаток в порядке и размерах, предусмотренных настоящим Положением.

Лот - Имущество, выставляемое на торги как самостоятельный предмет продажи, и в отношении которого заключается отдельный договор купли - продажи по итогам проведения торгов.

Место проведения торгов - электронная площадка.

Оператор электронной площадки - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок, действующее на основании заключенного с Организатором торгов договора на проведение открытых торгов по продаже Имущества Должника.

Организатор торгов - лицо (арбитражный управляющий / специализированная организация), организующее торги в процедуре банкротства Должника.

Победитель торгов - участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.

Покупатель - лицо, с которым был заключен договор купли - продажи по результатам торгов.

Специальный банковский счет - отдельный банковский счёт, открываемый Арбитражным управляющим для зачисления и списания денежных средств в соответствии с Законом о банкротстве.

Торги - способ продажи имущества, основанный на принципе состязательности. Торги проводятся в электронной форме.

Участник торгов - лицо, согласное приобрести имущество, указанное в сообщении о проведении торгов, на условиях, указанных в сообщении, допущенное Организатором торгов на основании поданной заявки и приложенных к ней документов к участию в торгах и имеющее право предлагать свою цену за выставленное на торги Имущество.

Шаг аукциона - величина, на которую одновременно изменяется цена продаваемого имущества в процентном отношении к начальной цене.

Электронная площадка - сайт в сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в разделе 2 настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Организация проведения торгов

3.1. Торги проводятся на Электронной площадке <http://opentp.ru/>, расположенной в сети Интернет по адресу <http://opentp.ru/> (далее по тексту - «электронная площадка»). Оператором электронной площадки является ООО «Открытая торговая площадка» (ИНН 5001095100) (далее по тексту - «оператор электронной площадки»).

3.2. Имущество реализуется 3-я лотами. На торги, в соответствии с настоящим положением выставляется следующее имущество:

Лот №1 – Доля в размере $\frac{1}{4}$ Земельного участка с кад.номером 61:57:0010817:58, площадью 1361 +/-12,91 кв.м, расположенное по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, ул Николая Островского, дом 2, корпус Ц;

Лот №2 – Доля в размере $\frac{1}{2}$ нежилого здания (Гараж) с кад.номером 61:57:0010817:384, площадью 689,4 кв.м, 2-х этажный, расположенный по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, ул Николая Островского, дом 2, корпус Ш;

Лот №3 – Доля в размере $\frac{1}{4}$ нежилого здания (Арматурный цех с навесом) с кад.номером 61:57:0010817:374, площадью 348,5 кв.м, 1 этажный, расположенный по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, Островского, дом 2.

3.3. Начальная цена Имущества Должника, выставляемого на торги, составляет: Стоимость Лота №1 составляет - 1 550 000 рублей Стоимость Лота №2 составляет - 800 000 рублей Стоимость Лота №3 составляет - 490 000 рублей

Всего рыночная стоимость всех лотов составляет - 2 840 000 рублей

3.4. Организацию и проведение торгов осуществляет арбитражный управляющий.

3.5. Организатор торгов при подготовке и проведении торгов выполняет следующие функции:

3.5.1. Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение торгов.

3.5.2. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи Имущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

3.5.3. В срок не позднее, чем 10 (десять) рабочих дней с даты утверждения Положения Арбитражным судом Ростовской области, направляет для опубликования информационное сообщение о продаже Имущества в сети интернет на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<http://www/fedresurs.ru/>).

В сообщении о продаже Имущества должны содержаться:

- сведения об Имуществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имуществом;
- сведения о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и

предложений о цене Имущества (даты и время начала представления указанных заявок и предложений);

- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи Имущества;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.5.4. Назначает дату и время проведения торгов.

Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже Имущества не позднее чем за тридцать календарных дней до даты проведения торгов.

3.5.5. Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.

3.5.6. Определяет участников торгов, проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации. Принимает решение о признании заявителей участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет заявителей о принятом решении.

3.5.7. Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

3.5.8. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

3.5.9. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве и настоящим Положением.

3.5.10. Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие:

- свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы;
- право участия в торгах без взимания платы;
- возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов;
- хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном законодательством Российской Федерации порядке средств криптографической защиты информации;
- защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;
- создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов;
- бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения торгов.

3.5.11. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве,

Приказом № 495 и иными нормативными актами.

3.6. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10 процентов от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.7. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 процентов от начальной цены продажи Имущества Должника.

4. Представление заявок на участие в торгах

4.1. Для участия в открытых торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

4.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

4.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495, настоящим Положением, а также требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

4.4. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, Арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности;
- сведения об участии в капитале заявителя Арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий.

4.5. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);
- документы, удостоверяющие личность (для физического лица);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

4.6. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

4.7. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с

отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка по реквизитам, указанным в торгах и сообщении на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>) о проведении торгов.

4.8. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

4.9. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

4.10. Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

4.11. Направление Заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

4.12. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты размещения информации в сети интернет на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

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

5. Определение участников торгов

5.1. По окончании срока приема заявок организатор торгов рассматривает поступившие заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков на основании выписок с соответствующего банковского счета, определяет состав участников торгов.

5.2. По результатам рассмотрения заявок 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.

5.3. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании заявителей участниками торгов.

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

5.5. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случаях:

- если заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

5.6. В протоколе об определении участников торгов указывается:

- перечень заявителей, допущенных к участию в торгах;
- перечень заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах;
- перечень заявителей, отзывавших заявки.

5.7. Протокол составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у организатора торгов, второй - направляется организатором торгов оператору

электронной площадки в форме электронного документа в день его подписания.

5.8. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме и в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания указанного протокола.

6. Проведение торгов и выявление победителя торгов

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

6.2. Торги должны быть проведены в срок не позднее чем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах и не позднее 40 (сорока) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

6.3. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, равную величине «шага аукциона».

6.4. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже Имуущества (предприятия) Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением 1 к Приказу № 495.

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

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

- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене Имуущества, представленных участниками торгов;
- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имуущества в ходе торгов;
- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

6.7. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

6.8. Если к участию в торгах был допущен только один участник, предложение которого о цене Имуущества не ниже начальной цены продажи Имуущества, финансовым управляющим направляется предложение собственнику оставшейся доли, о наличии возможности воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов.

6.9. В случае отказа собственника или отсутствия его волеизъявления в течении 5-и дней с даты получения им предложения, договор купли-продажи Имуущества заключается Арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имуущества.

6.10. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или договор купли - продажи не был заключен с единственным участником торгов/Иным собственником имущества, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи нереализованного Имущества.

6.11. 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 Арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества.

7. Порядок подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи имущества

7.1. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает арбитражный управляющий с победителем торгов.

7.2. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания протокола о результатах торгов Арбитражный управляющий направляет победителю торгов/иному собственнику Имущества предложение заключить договор купли - продажи имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

7.3. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
- цена продажи имущества;
- указание на наличие / отсутствие каких-либо обременений в отношении имущества;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

7.4. Задаток, внесенный покупателем при подаче заявки на участие в торгах, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате общей цены Имущества.

7.5. Передача имущества покупателю осуществляются только после полной оплаты покупателем цены имущества.

7.6. Победитель торгов/иной собственник Имущества в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи имущества.

7.7. В целях настоящего Положения датой получения предложения о заключении договора купли-продажи победителем торгов считается срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления арбитражным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи победителю торгов.

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

7.9. В этом случае арбитражный управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи Имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7.10. При отказе этого участника от покупки имущества или не поступлении ответа от него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления арбитражным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, арбитражный управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней обязан признать торги несостоявшимися и принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены

продажи имущества.

7.11. Передача имущества арбитражным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.12. Арбитражный управляющий обеспечивает передачу имущества покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

7.13. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемое имущество в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания договора купли - продажи.

8. Повторные торги

8.1. В случае признания торгов несостоявшимися или не заключения договора купли -продажи с единственным участником торгов организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Положения.

8.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается в размере на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи Имущества на первоначальных торгах, а именно:

Стоимость Лота №1 составляет - 1 395 000 рублей Стоимость Лота №2 составляет - 720 000 рублей Стоимость Лота №3 составляет - 441 000 рублей

8.3. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 10 (десять) процентов от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах;

8.4. Шаг аукциона составляет 5 (пять) процента от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.

9. Условия торгов путем публичного предложения

9.1. В соответствии с ч. 4 ст. 139 Закона о банкротстве начальная цена продажи Имущества посредством публичного предложения равна стоимости каждого Лота, установленной на повторных торгах.

9.2. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10 процентов от начальной цены продажи Имущества на соответствующем этапе публичного предложения в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

9.3. Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

9.4. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи, составляет 3 (три) рабочих дня. В дальнейшем снижение цены происходит каждые 3 (три) рабочих дня.

9.5. Величина снижения начальной цены продажи составляет 10 (десять) процентов от начальной цены продажи посредством публичного предложения.

9.6. Торги посредством публичного предложения по каждому из Лотов будут продолжаться до достижения минимальной цены продажи для соответствующего Лота (цены отсечения) - 20 процентов от начальной цены продажи посредством публичного предложения.

9.7. В случае если Имущество не будет продано по минимальной цене (цене отсечения), финансовый управляющий, в порядке Закона о Банкротстве, определяет порядок дальнейшей реализации Имущества.

9.8. Дата начала торгов должна быть установлена организатором торгов в срок не более 30 календарных дней с даты опубликования сообщения о торгах.

9.9. Торги проводятся на Электронной площадке <http://opentp.ru/>, расположенной в сети Интернет по адресу <http://opentp.ru/> (далее по тексту - «электронная площадка»). Оператором электронной площадки является ООО «Открытая торговая площадка» (ИНН 5001095100) (далее по тексту - «оператор электронной площадки»).

Функции организатора торгов при подготовке и проведении торгов

9.10. Организацию и проведение торгов осуществляет Арбитражный управляющий.

9.11. Организатор торгов при подготовке и проведении торгов выполняет следующие функции:

9.11.1. Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение торгов.

9.11.2. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи Имущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

9.11.3. В срок не позднее, чем 10 (десять) рабочих дней с даты получения вступления в законную силу судебного акта об утверждении Положения¹ направляет для опубликования информационное сообщение о продаже Имущества в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

В сообщении о продаже Имущества должны содержаться:

- сведения об Имуществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имуществом;

- сведения о проведении публичных торгов;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имущества (дата и точное время начала и окончания представления заявок на участие в торгах для каждого периода проведения торгов, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи Имущества);

- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;

- начальная цена продажи Имущества;

- величина снижения начальной цены продажи Имущества;

- порядок и критерии выявления победителя торгов;

- дата, время и место подведения результатов торгов;

- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имущества;

- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

Выбирается наиболее поздняя из указанных дат.

- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

9.11.4. Назначает дату и время проведения торгов.

9.11.5. Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.

9.11.6. Определяет участников торгов, проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации. Принимает решение о признании заявителей участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет заявителей о принятом решении.

9.11.7. Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

9.11.8. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

9.11.9. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве и настоящим Положением.

9.11.10. Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие:

- свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы;
- право участия в торгах без взимания платы;
- возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов;
- хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном законодательством Российской Федерации порядке средств криптографической защиты информации;
- защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;
- создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов;
- бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения торгов.

9.11.11. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве, Приказом № 495 и иными нормативными актами.

10. Порядок оформления, место и время представления заявок

10.1. Для участия в публичных торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

10.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

10.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495, настоящим Положением, а также требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

10.4. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, Арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности;
- сведения об участии в капитале заявителя Арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий.

10.5. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);

- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);
- документы, удостоверяющие личность (для физического лица);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

10.6. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

10.7. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов.

10.8. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

10.9. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

10.10. Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

10.11. Направление Заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

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

11. Определение победителя торгов

11.1. Победителем торгов по продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имуущества Должника, которая не ниже цены продажи Имуущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения, однако финансовым управляющим направляется предложение собственнику оставшейся доли, о наличии возможности воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов.

11.2. В случае отказа собственника или отсутствия его волеизъявления в течении 5 -и дней с даты получения им предложения, договор купли-продажи Имуущества заключается арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имуущества.

В случае, если несколько участников торгов представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имуущества Должника, но не ниже начальной цены продажи Имуущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, победителем торгов, является участник, предложивший максимальную цену за Имуущество Должника.

В случае, если несколько участников торгов представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имуущества 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.

Заявка признается победившей при условии ее соответствия требованиям, установленным Законом о банкротстве и настоящим Положением, и подтверждения поступления задатка от заявителя на счет, указанный в сообщении о проведении торгов.

В случае несоответствия представленной заявки требованиям, установленным Законом о банкротстве и настоящим Положением, или неподтверждения поступления задатка от заявителя, организатор торгов принимает (утверждает) решение об отказе в признании заявителя участником торгов с указанием основания, по которому заявитель не признается участником торгов. Указанное решение направляется организатором торгом оператору электронной площадки в этот же день (день рассмотрения заявки) для размещения на электронной площадке.

В случае принятия решения об отказе в признании заявителя, представившего более раннюю заявку, участником торгов, организатор торгов рассматривает следующую поступившую по времени заявку в аналогичном порядке и так до определения победителя торгов. Если кроме одной заявки, заявитель которой не признан участником торгов, не подано ни одной другой заявки либо по всем поданным заявкам заявителям отказано в признании их участниками торгов, то торги посредством публичного предложения продолжаются в обычном порядке.

11.3. С даты определения победителя торгов прием заявок прекращается.

11.4. Организатор торгов определяет победителя торгов, подписывает протокол о результатах проведения торгов 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.

11.5. Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения поступивших заявок на участие в торгах;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
- предложение о цене лота, представленное победителем торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, подавшего заявку после победителя торгов;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

11.6. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

11.7. В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов/ином собственнике Имущества, 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 Арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества/лота.

Торги по продаже Имущества посредством публичного предложения прекращаются (прекращается прием заявок) только в случаях:

- отсутствия заявок на участие в торгах посредством публичного предложения, вплоть до цены (включительно), соответствующей минимальной цене (цене отсечения), или определения победителя торгов, т.е. утверждения организатором торгов протокола об определении заявителя, представившего победившую заявку, участником торгов и протокола об определении победителя торгов посредством публичного предложения и направления этих документов оператору электронной площадки для размещения на электронной площадке, а так же наличия или отсутствия информации от иного собственника имущества, о намерении воспользоваться преимущественным правом по выкупу доли по цене, предложенной победителем торгов.

В остальных случаях торги посредством публичного предложения продолжаются в обычном порядке вплоть до последнего дня торгов посредством публичного предложения.

11.8. В случае если лицо, признанное победителем торгов, проводимых посредством публичного предложения, отказалось от заключения договора купли-продажи Имущества Должника либо не оплатило Имущество после заключения договора купли-продажи, торги посредством публичного предложения продолжаются по правилам настоящего Положения.

12. Порядок подписания договора купли-продажи

12.1. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает Арбитражный управляющий с победителем торгов/Иным собственником Имущества.

12.2. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания протокола о результатах торгов Арбитражный управляющий направляет иному собственнику Имущества предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества, в случае отказа собственника или отсутствия его волеизъявления в течении 5-и дней с даты получения им предложения, Арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

12.3. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;
- цена продажи Имущества;
- порядок и срок передачи Имущества покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия;
- сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении Имущества.

Договор купли-продажи Имущества должен содержать условие о передаче Имущества покупателю и государственной регистрации перехода права собственности только после полной оплаты покупателем цены Имущества.

12.4. Победитель торгов/Иной собственник имущества в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения Арбитражного 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.

В случае если лицо, признанное победителем торгов, проводимых посредством публичного предложения, отказалось от заключения договора купли-продажи Имущества Должника либо не оплатило Имущество после заключения договора купли-продажи, торги посредством публичного предложения могут проводиться вновь.

В этом случае Арбитражный управляющий обязан или предложить заключить договор купли-продажи Имущества другому участнику торгов, подавшим заявку в один

день с победителем торгов или выставить Имущество на торги, в соответствии с настоящим порядком, по цене и на условиях, которые действовали в день поступления заявки от победителя торгов.

12.5. Сумма внесенного задатка победителю торгов не возвращается. 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) календарных дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 23.03.2021 должнику, конкурсным кредиторам предлагалось представить отзыв на заявление финансового управляющего, возражения по утверждению положения в представленной редакции.

От должника, конкурсных кредиторов возражений на заявление финансового управляющего об утверждении положения о порядке реализации имущества, в том числе по форме проведения реализации, не поступало.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовержения ими процессуальных действий (в том числе по доказыванию обстоятельств, на которые они ссылаются в обоснование своих возражений) (ст. 9 АПК РФ).

Предлагаемый финансовым управляющим порядок не нарушает прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, не противоречит Закону о банкротстве.

Вместе с тем, абз.8 пункта 2 Положения подлежит уточнению, поскольку содержит неопределённость в вопросе о том, кто выступает организатором торгов. Так, в абз.8 пункта 2 Положения указано, что организатор торгов - лицо (арбитражный управляющий / специализированная организация), организующее торги в процедуре банкротства Должника. При этом далее по тексту указано о том, что торги будут проводиться финансовым управляющим. В целях принципа правовой определённости, суд считает необходимым внести изменения в абз.8 пункта 2 Положения указав, что организатор торгов – финансовый управляющий Татьяначенко Дмитрий Владимирович.

Предметом настоящего положения являются $\frac{1}{4}$ Земельного участка с кад.номером 61:57:0010817:58; $\frac{1}{2}$ нежилого здания (Гараж) с кад.номером 61:57:0010817:384; $\frac{1}{4}$ нежилого здания (Арматурный цех с навесом) с кад.номером 61:57:0010817:374.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве утверждаемое судом положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112 и 139 Закона о банкротстве. Из данных статей следует, что продажа имущества должника, как правило, осуществляется путем последовательного проведения первоначальных и повторных открытых торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения до выявления победителя, предложившего наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Экспертная оценка рыночной стоимости продаваемого имущества учитывается при определении начальной цены продажи. 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 определении Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 отражена следующая правовая позиция.

Специальных норм, регулирующих особенности обращения взыскания на долю должника-банкрота в праве общей собственности на недвижимое имущество, в

законодательстве о банкротстве и иных специальных законах, регулирующих оборот недвижимости, не имеется. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (пункт 6 статьи 69) по данному вопросу отсылает к федеральным законам.

В статье 255 ГК РФ, регулирующей общие правила обращения взыскания на долю в общем имуществе, предусмотрен алгоритм последовательных действий кредитора, преследующего цель удовлетворить свои требования за счет стоимости этой доли (каждый последующий этап возможен при недостижении цели на предыдущем): выдел доли должника в общем имуществе и обращение на нее взыскания; продажа должником доли остальным участникам общей собственности по рыночной цене с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга; требование по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

В то же время Законом о банкротстве установлено, что имущество должника-банкрота за редким исключением может быть реализовано только на торгах (пункт 1 статьи 126 и пункта 3 статьи 139, пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве). В силу этого судебный акт о признании должника банкротом санкционирует обращение взыскания на все его имущество, в том числе и на долю в праве общей собственности, и это не позволяет применить положения статьи 255 ГК РФ, касающиеся отношений, возникающих до получения этой санкции.

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Однако, законодательством также преследуется цель ухода от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес сособственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (статья 250 ГК РФ). Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Таким образом, при продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сособственников должника. Суд полагает, что при действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюден следующим образом. Цена доли должника в праве общей собственности на земельный участок должна быть определена по результатам открытых торгов. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Такой подход помимо прочего отвечает существу преимущественного права покупки, заключающегося в наличии у определенного законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях (в том числе по той цене), по которым это имущество готово приобрести третье лицо. До выявления победителя торгов такого третьего лица не имеется.

Раздел 11 Положения предусматривает порядок определения победителя торгов, и содержит следующее условие (пункт 11.1) «Победителем торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имущества Должника, которая не ниже цены продажи Имущества Должника,

установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения, однако финансовым управляющим направляется предложение собственнику оставшейся доли, о наличии возможности воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов.».

Исходя из буквального текста приведенного пункта следует, что правом преимущественной покупки собственник вправе воспользоваться только на публичном предложении, вместе с тем такой подход не соответствует нормам ГК РФ, поскольку указанное право может быть реализовано собственником на любом этапе торгов, в связи с чем пункты 11.1, абз.1 п. 11.2, п.11.3 Положения подлежат изменению и изложению в следующей редакции:

Пункт 11.1 Положения «11.1. Победителем торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имущества Должника, которая не ниже цены продажи Имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.».

Абзац первый пункта 11.2 Положения подлежит исключению.

Пункт 11.3 Положения подлежит изменению в следующей редакции: «11.3. С даты определения победителя торгов прием заявок прекращается. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) собственнику предоставляется возможность воспользоваться преимущественным правом покупки имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления финансовым управляющим предложения о заключении договора. В случае отказа собственника или отсутствия его волеизъявления в течение 30 дней с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов».

Кроме того, суд пришел к выводу, о необходимости внесения изменений в пункт 9.4 Положения в части установления последовательности снижения начальной цены, и установить последовательность снижения начальной цены продажи Имущества на торгах посредством публичного предложения в размере 10% от начальной цены каждые 5 (пять) рабочих дней, поскольку предложенный финансовым управляющим порядок реализации предусматривает достаточно быстрое снижение цены, что приведет к ограничению круга потенциальных покупателей.

В целом исследовав представленное финансовым управляющим положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, судом установлено, что оно соответствует требованиям Федерального закона №127-ФЗ от 26 октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)», условия положения направлены на получение максимальной выручки от реализации имущества.

На основании изложенного, суд приходит к выводу об удовлетворении заявления финансового управляющего должника об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества гражданина, в редакции, предложенной финансовым управляющим с внесением изменений в абз.8 пункта 2, пункта 11.1, абзаца 1 п.11.2, пунктов 11.3, 9.4 Положения.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 60 Закона о банкротстве, статьями 176, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Матаева Омархаджи Расхаджиевича, в редакции предложенной финансовым управляющим Татьянченко Д.В. за исключением абз.8 пункта 2, пункта 11.1, абзаца 1 п.11.2, пунктов 11.3, 9.4 Положения.

Изложить абз.8 пункта 2 Положения в следующей редакции: «Организатор торгов – финансовый управляющий Татьянченко Дмитрий Владимирович.»

Изложить пункт 11.1 Положения в следующей редакции: «11.1. Победителем торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имущества Должника, которая не ниже цены продажи Имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.»

Абзац первый пункта 11.2 Положения исключить.

Изложить пункт 11.3 Положения в следующей редакции: «11.3. С даты определения победителя торгов прием заявок прекращается. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) собственнику предоставляется возможность воспользоваться преимущественным правом покупки имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления финансовым управляющим предложения о заключении договора. В случае отказа собственника или отсутствия его волеизъявления в течение 30 дней с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов».

Изложить пункт 9.4 Положения в следующей редакции: «Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи, составляет 5 (пять) рабочих дней. В дальнейшем снижение цены происходит каждые 5 (пять) рабочих дней».

Установить начальную цену продажи имущества:

– Доля в размере $\frac{1}{4}$ Земельного участка с кад.номером 61:57:0010817:58, площадью 1361 +/-12,91 кв.м, расположенное по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, ул Николая Островского, дом 2, корпус Ц – 1 550 000 рублей;

– Доля в размере $\frac{1}{2}$ нежилого здания (Гараж) с кад.номером 61:57:0010817:384, площадью 689,4 кв.м, 2-х этажный, расположенный по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, ул Николая Островского, дом 2, корпус Ш– 800 000 рублей;

– Доля в размере $\frac{1}{4}$ нежилого здания (Арматурный цех с навесом) с кад.номером 61:57:0010817:374, площадью 348,5 кв.м, 1 этажный, расположенный по адресу: Россия, обл Ростовская, р-н Сальский, г Сальск, Островского, дом 2 – 490 000 рублей.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения, через арбитражный суд, принявший определение.

Определение суда по настоящему делу может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в месячный срок в порядке статьи 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Ростовской области.

Судья

В.В. Глухова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 28.10.2020 9:58:13
Кому выдана Глухова Виктория Викторовна