



## 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](mailto: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 2022 года

Дело А53-27155-75/2017

Резолютивная часть определения объявлена «04» мая 2022 года

Полный текст определения изготовлен «13» мая 2022 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 Орловой Анастасии Юрьевны об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества, в рамках дела о несостоятельности Кирвалидзе Георгия Вановича (19.05.1974 года рождения, место жительства: 344004, г.Ростов-наДону, ул. 3-я Баррикадная, д. 46; ИНН 616403549929; ОГРНИП 309619435000028), при участии в судебном заседании: от финансового управляющего – не явился, от должника – не явился, от конкурсных кредиторов: представители не явились;

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Кирвалидзе Георгия Вановича (далее – должник) финансовый управляющий Орлова Анастасия Юрьевна (далее – заявитель, финансовый управляющий) обратился с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

В судебном заседании, состоявшемся 25.04.2022 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 04.05.2022. После перерыва судебное заседание продолжено. Информация о времени и месте продолжения судебного заседания после перерыва размещена на официальном сайте Арбитражного суда Ростовской области <http://www.rostov.arbitr.ru>. О возможности получения такой информации лицам, участвующим в деле, разъяснено в определении о принятии заявления к производству, полученном всеми участниками обособленного спора.

Финансовый управляющий явку в судебное заседание не обеспечил, извещен надлежащим образом, посредством сервиса электронной подачи документов «Мой Арбитр» представил дополнительные документы в обоснование заявленных требований.

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.

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, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 19.12.2018 (резолютивная часть объявлена 12.12.2018) индивидуальный предприниматель Кирвалидзе Г.В. признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Галаджева Ю.А.

Сведения о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» №29 от 16.02.2019.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 15.04.2019 арбитражный управляющий Галаджева Юлиана Александровна освобождена от исполнения обязанностей финансового управляющего индивидуального предпринимателя Кирвалидзе Георгия Вановича.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 09.08.2019 финансовым управляющим утверждена Орлова Анастасия Юрьевна.

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

– Земельный участок с кад. № 61:44:0061218:5, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, 609 кв. м.

- Жилой дом с кад. № 61:44:0061218:97 площадью 491,6 кв. м., расположенный по адресу г. Ростов – на - Дону, ул. Кузнечная, д. 64/2.

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 22 343 573,95 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 22 343 573,95 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:

– Земельный участок с кад. № 61:44:0061218:5, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, 609 кв. м.

– Жилой дом с кад. № 61:44:0061218:97 площадью 491,6 кв. м., расположенный по адресу г. Ростов – на - Дону, ул. Кузнечная, д. 64/2.

Оценка имущества произведена финансовым управляющим, конкурсными кредиторами не оспорена.

Финансовым управляющим предложен следующий порядок реализации имущества:

1. Общие положения

1.1. Предметом торгов является имущество, принадлежащее должнику Кирвалидзе Георгию Вановичу на праве собственности.

1.2. Количество, состав, а также начальная цена лотов, выставляемых на торги:

– Земельный участок с кад. № 61:44:0061218:5, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, 609 кв. м.

– Жилой дом с кад. № 61:44:0061218:97 площадью 491,6 кв. м., расположенный по адресу г. Ростов – на - Дону, ул. Кузнечная, д. 64/2.

1.3. Продажа Имущества осуществляется посредством проведения электронных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене Имущества (далее – «Торги»).

1.4. К участию в Торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку и внесшие задаток в установленном настоящим Положением порядке.

1.5. Продавцом Имущества является финансовый управляющий Кирвалидзе Георгий Вановича – Орлова Анастасия Юрьевна, действующая на основании Решения Арбитражного суда Ростовской области от 19 декабря 2018 г. (резолютивная часть от 12.12.2018г.) по делу № А53-27155/17, Определения Арбитражного суда Ростовской области от 09.08.2019 г. по делу № А53-27155/2017 (далее - «Продавец»).

1.6. Организацию торгов осуществляет финансовый управляющий Кирвалидзе Георгий Вановича – Орлова Анастасия Юрьевна лично, без привлечения специализированной организации. Организатор не является заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов.

1.7. Проведение Торгов осуществляет оператор электронной площадки - оператор электронной площадки ООО «Открытая торговая площадка», расположенной в сети Интернет по адресу: <http://opentp.ru/rules/> (ИНН 5001095100, ОГРН 1135001004929, 344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Газетный, д. 47б, пом. 14) (далее

«Оператор») и соответствующей требованиям, установленным законодательством РФ, с которым Организатор заключает договор о проведении открытых торгов (далее «Оператор»).

1.8. Размер задатка составляет 10% от начальной цены лота.

Заявитель вносит сумму задатка в валюте Российской Федерации путем перечисления денежных средств по реквизитам специального банковского счета, открываемого финансовым управляющим должника по аналогии с п.3 ст.138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 № 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" в редакции Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014г. №37. Сумма задатка засчитывается в счет стоимости приобретенного Имущества. Суммы задатков возвращаются участникам Торгов (кроме Победителя) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения Торгов.

1.9. Дата, и время проведения Торгов определяются организатором торгов самостоятельно исходя из разумных сроков необходимых для соблюдения обязанностей организатора, установленных ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для публикации обязательных сообщений.

Место проведения торгов - электронная площадка - ООО «Открытая торговая площадка», расположенная в сети Интернет по адресу: <http://opentp.ru/rules/>.

Время окончания Торгов и подведения результатов Торгов определяются в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития РФ 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 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России".

1.10. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает Продавец с Победителем Торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Положением. Денежные средства, вырученные от продажи Имущества, включаются в состав имущества должника.

1.11. В случае, если не были представлены заявки на участие в Торгах или к участию в Торгах был допущен только один участник, Организатор принимает решение о признании Торгов несостоявшимися.

1.12. В остальном порядок оформления участия в торгах, проведения торгов и определения победителя урегулирован Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, Приказом Минэкономразвития РФ 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 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России", Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, электронной площадки ООО «Открытая торговая площадка».

## 2. Подготовка и организация торгов

2.1. В процессе подготовки и проведения Торгов Организатор осуществляет следующие функции:

- публикует Извещение о проведении Торгов на сайте ЕФРСБ в порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также сообщение о результатах проведения Торгов и другие сообщения, предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- размещает на электронной площадке проект договора купли-продажи Имуущества и подписанный электронной цифровой подписью Организатора торгов договор о задатке, а также включает договоры, указанные в настоящем пункте, в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве;

- предоставляет Заявителям документацию в отношении Торгов;

- заключает с Заявителями договоры о задатке;

- принимает решение о признании Заявителей участниками Торгов или об отказе в допуске к участию в Торгах по основаниям, установленным настоящим Положением, оформляет Протокол об определении участников Торгов;

- подписывает Протокол о результатах проведения Торгов, сформированный на электронной площадке;

- обеспечивает заключение договора купли-продажи Имуущества с Победителем Торгов.

2.2. Извещение о проведении Торгов публикуется на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве - <http://bankrot.fedresurs.ru/> не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты проведения Торгов.

2.3. Информационное сообщение о проведении Торгов должно содержать следующую информацию:

- сведения о предмете торгов (Имууществе), его составе, характеристиках, описание Имуущества, порядок ознакомления с подробной информацией об Имууществе;

- сведения о форме проведения Торгов и форме представления предложений о цене Имуущества;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в Торгах (даты и время начала и окончания 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 Имуущества;

- величина повышения начальной цены продажи Имуущества ("шаг аукциона");

- порядок и критерии выявления победителя Торгов;

- дата, время и место подведения результатов Торгов;

- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имуущества;

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

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

## 3. Представление заявки на участие в торгах.

3.1. Заявка на участие в торгах и приложения к ней должны соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя, и направляются оператору

электронной площадки в порядке, предусмотренном разделом IV Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

3.2. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов сведения, а также сведения, предусмотренные в п.11 ст.110 Закона о банкротстве. Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии документов, предусмотренных в п.11 ст.110 Закона о банкротстве и разделом IV Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

3.3 Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

#### 4. Проведение торгов.

4.1. Порядок проведения торгов, определение победителя, осуществляется в порядке, предусмотренном п.13, п.15 ст.110 Закона о банкротстве и разделом VI Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

4.2. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества должника на величину, равную шагу аукциона. Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество (далее - победитель торгов).

4.3. Шаг на повышение – 5 (пять) % от начальной цены продажи Имущества (лота).

4.4. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются сведения, предусмотренные в п.15 ст.110 Закона о банкротстве. Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством РФ.

4.5. Организатор торгов в течение 15 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися публикует сообщение о результатах проведения торгов в средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов, в порядке, установленном настоящим Положением. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении указываются сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

4.6. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

4.7. В течение 2 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему копии этого протокола. В течение 5 дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов

предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

4.8. 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. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

4.9. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 дней со дня подписания этого договора.

Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством РФ.

## 5. Повторные торги.

5.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение 2 дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

5.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для первоначальных торгов.

5.3. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

5.4. Размер задатка для участия в повторных торгах составляет 10% начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

5.5. Шаг аукциона устанавливается в размере 5% начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

5.6. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, дальнейшая реализация имущества проводится в форме публичного предложения.

## 6. Публичное предложение.

6.1. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными для первоначальных торгов, указываются величина снижения начальной цены продажи

имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

6.2. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника составляет 10% от начальной цены продажи имущества должника, реализуемого посредством публичного предложения, за исключением последнего предложения, устанавливаемого с учетом цены отсечения.

6.3. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена составляет 5 календарных дней.

6.4. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

6.5. 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 торгов 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.

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

6.7. Цена отсечения 10 % от начальной стоимости лота, выставляемого на публичное предложение.

6.8. Если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество по цене отсечения и кредиторы откажутся от принятия указанного имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи.

## 7. Заключение договора купли – продажи

7.1. Продажа Имущества должника оформляется договором, который заключает Продавец с Победителем Торгов.

7.2. Договор купли-продажи подписывается Победителем и Продавцом по месту нахождения Продавца в срок не позднее 5 (пяти) дней от даты получения Победителем предложения заключить договор купли-продажи Имуущества.

7.3. В случае отказа или уклонения Победителя от подписания договора купли-продажи Имуущества в течение 5 (пяти) дней с даты получения предложения, внесенный задаток ему не возвращается. В этом случае Продавец вправе предложить заключить договор купли-продажи Имуущества Участнику, которым предложена наиболее высокая цена Имуущества по сравнению с ценой, предложенной другими Участниками, за исключением Победителя.

7.4. Передача Имуущества Продавцом и принятие его Победителем осуществляются по передаточному акту (передаточному распоряжению), подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. Сумма цены приобретения Имуущества, за вычетом ранее внесенного задатка, должна быть перечислена Победителем в течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи на основной счет должника по реквизитам, указанным в договоре купли – продажи.

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 04.03.2022 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 несовершения 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.

Судом учитывается, что при рассмотрении дела о банкротстве индивидуального предпринимателя Кирвалидзе Георгия Вановича применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), к участию в деле привлечена Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области (Решение Арбитражного суда Ростовской области от 19.12.2018).

При этом, оснований для реализации указанного жилого дома и земельного участка по правилам, предусмотренным параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве отсутствуют, поскольку в рамках настоящего дела, вступившими в законную силу судебными актами, установлено, что на спорный земельный участок и жилой дом является собственностью Кирвалидзе Г.В., на основании определения Арбитражного суда Ростовской области от 15.09.2020. Жилой дом является объектом индивидуального жилого строительства, земельный участок также имеет вид разрешенного использования: «Индивидуальное жилищное строительство», что подтверждается представленными выписками из ЕГРН.

Также судом учитывается, что конкурсные кредиторы ранее обращались в суд в рамках дела о банкротстве с заявлениями о признании права собственности на доли в праве собственности, а впоследствии уточнили требования и просили признать право собственности на квартиры в жилом доме. Постановлением Пятнадцатого арбитражного

апелляционного суда от 05.12.2019 определение суда первой инстанции от 11.10.2019 об отказе в удовлетворении требований оставлено без изменения.

Кроме того, кредиторы также обращались в суд с заявлением о передаче им в собственность доли в праве на жилой дом, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2. Определением суда от 01.11.2021, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 21.12.2021, в удовлетворении заявления отказано.

Кредиторы обращались в суд с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на доли в земельном участке. Определением суда от 03.05.2022 в удовлетворении заявления отказано.

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.

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 Кирвалидзе Георгия Вановича, в редакции, предложенной финансовым управляющим Орловой А.Ю.

Установить начальную цену продажи имущества должника Кирвалидзе Георгия Вановича в размере 22 343 573,95 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 Федеральное казначейство

Дата 27.12.2021 6:10:29

Кому выдана Глухова Виктория Викторовна