

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

150999, г. Ярославль, пр. Ленина, 28

<http://yaroslavl.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Ярославль
30 апреля 2021 года

Дело № A82-18469/2017
Б/394

Резолютивная часть определения оглашена 29 апреля 2021 года.

Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Русаковой Ю.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Силантьевой И.А.,

рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего гражданина Селезнева Руслана Ивановича Коротенко Михаила Николаевича

об утверждении Положения о продаже имущества должника,

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина Селезнева Руслана Ивановича,

с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Селезневой Галины Викторовны,

при участии в судебном заседании:

финансового управляющего – Коротенко М.Н., лично по паспорту;

от ПАО «Сбербанк России» - Гасюкова И.И., представитель по доверенности от 06.04.2020,

установил:

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 12.02.2018 (резолютивная часть от 06.02.2018) в отношении гражданина Селезнева Руслана Ивановича (далее – Селезнев Р.И., должник) введена процедура реструктуризации долгов гражданина, на должность финансового управляющего должника утвержден Коротенко Михаил Николаевич.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 21.08.2018 (резолютивная часть от 15.08.2018) Селезнев Р.И. признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Коротенко Михаил Николаевич.

Финансовый управляющий Селезнева Р.И. Коротенко М.Н. обратился в Арбитражный суд Ярославской области с заявлением об утверждении Положения о продаже имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Селезнева Р.И.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 13.10.2020 заявление принято к производству, судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 10.12.2020 на 13 час. 30 мин.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 10.12.2020 судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 16.02.2021 на 14 час. 15 мин.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 16.02.2021 судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 17.03.2021 на 14 час. 15 мин.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 24.03.2021 судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 26.04.2021 на 15 час. 30 мин.

Должник, иные лица, участвующие в деле о банкротстве, в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного заседания с учетом норм статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации извещены надлежащим образом. На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд рассматривает заявление в отсутствие не явившихся лиц.

26.04.2021 от Селезневой Г.В. поступили уточненные возражения на ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о продаже имущества должника.

В судебном заседании 26.04.2021 судом на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 29.04.2021 до 13 час. 15 мин., о чем вынесено протокольное определение.

После перерыва судебное заседание продолжено с участием тех же лиц.

Финансовый управляющий в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, просил утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина в редакции от 26.02.2021.

Выслушав представителей сторон в судебном заседании, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Финансовым управляющим в материалы дела были представлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника с установлением начальной цены продажи имущества должника – 2 422 700 руб.

ПАО «Сбербанк России» при представлении своих возражений 09.12.2020 полагал, что начальная цена должна быть установлена в сумме 3 366 000 руб. (НДС не облагается). Данная цена установлена залоговой службой ПАО «Сбербанк России» и при проведении расчетов залоговой службой сделано допущение о стандартном уровне отделки и отсутствии необходимости проведения капитальных ремонтных работ. Полагал, что цена 3 366 000 руб. более экономически целесообразна и при установлении ее в таком размере приведет к возможности большего удовлетворения требований кредиторов должника. Также просил изменить пункты 9.2, 9.3 и 9.4 Положения, установив начальную цену продажи имущества посредством публичного предложения в размере 3 029 400 руб. и установив продолжительность этапов в размере 5 календарных дней, величину снижения начальной цены продажи установить в размере 1 000 руб. Также полагал, что целесообразно исключить пункт 3.2 Положения как противоречащий действующему законодательству.

Финансовым управляющим в материалы дела 26.02.2021 представлено уточненное Положение о продаже имущества должника с учетом возражений ПАО «Сбербанк России» в следующей редакции:

**«Положение
о порядке, сроках и условиях продажи имущества Должника гражданина
Селезнева Руслана Ивановича, не обременённого залогом**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества Должника гражданина Селезнёва Руслана Ивановича (далее - «Должник»).

Ф.И.О. Арбитражного управляющего	Коротенко Михаил Николаевич
ИНН Должника	762200139240
Категория Должника	физическое лицо

Адрес Должника	150008, Ярославская область, Ярославский р-он, д. Липовицы, квартал Зеленый, д. 3, кв. 40
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ярославской области
Номер дела	A82-18469/2017
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	15 августа 2018
Дата назначения Арбитражного управляющего	15 августа 2018

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным требованиям» (далее - 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.

2. Термины и определения

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

Задаток - сумма денежных средств, перечисляемая заявителем организатору торгов в счет причитающихся в будущем возможных платежей Должнику, в случае если заявитель будет допущен к участию в торгах и признан лицом, выигравшим торги, в доказательство заключения договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения.

Имущество - имущество Должника, реализуемое в соответствии с настоящим Положением и Законом о банкротстве.

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.

Независимый оценщик - лицо, занимающееся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов, норм и стандартов об оценке, осуществляющее свою деятельность в установленном законом порядке.

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 - Арбитражный управляющий Должника.

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

Покупатель - лицо, с которым заключен договор купли - продажи по результатам торгов, или лицо, с которым заключен договор купли - продажи в случае не заключения договора купли-продажи с победителем торгов;

Специальный банковский счет - отдельный банковский счёт, открываемый Арбитражным управляющим для зачисления и списания денежных средств в соответствии со статьей 138 Закона 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 - эквивалент процентов, выраженный в денежной сумме от цены предмета торгов, установленный организатором торгов, на который участник торгов (аукциона) имеет право повышать одновременно прилагаемую цену за предмет торгов.

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. На торги выставляется следующее имущество:

Лот 1: Доля $\frac{1}{2}$ в 3-комнатной квартире; расположена по адресу: Московская область, г Жуковский, ул Гудкова, д 21, пом 69; кадастровый №: 50:52:0000000:10741; общая площадь 119 кв.м.

3.2. **Условия реализации:**

После определения победителя торгов, Финансовый управляющий обязан предложить бывшей супруге Должника Селезневой Г.В. воспользоваться преимущественным правом покупки имущества и приобрести имущество по цене, сформированной в ходе торгов. Если Селезнева Г.В. откажется от покупки имущества или не ответит на предложение, имущество Должника подлежит реализации победителю торгов.

В случае получения финансовым управляющим письменного согласия от Селезневой Г.В. на приобретение доли должника, финансовый управляющий заключает с ней договор купли-продажи имущества. Договор купли-продажи имущества должен предусматривать условие о том, что оплата Селезневой Г.В. должна быть осуществлена в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи

В случае не поступления денежных средств в срок, указанный в настоящем пункте, имущество подлежит реализации победителю торгов.

3.3. **Начальная цена (руб):**

Лот № 1: 3 366 000,00 (Три миллиона триста шестьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек НДС не облагается.

3.4. Торги проводятся на Электронной площадке ООО «Межрегиональная электронная торговая система» (ООО «МЭТС»), расположенной в сети Интернет по адресу <http://m-ets.ru/> (далее по тексту - «электронная площадка»). Оператором электронной площадки является ООО «МЭТС» (302030, Орловская область, г. Орел, ул. Новосильская, д. 11, помещение 4, ИНН 5751039346; КПП 575101001; ОГРН 1105742000858) (далее по тексту - «оператор электронной площадки»).

3.5. Организацию и проведение торгов осуществляет Арбитражный управляющий.

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

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

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

3.6.3. В срок не позднее, чем 10 (десять) рабочих дней с даты изготовления в полном объеме определения/постановления суда или с даты утверждения Положения собранием кредиторов направляет для опубликования информационное сообщение о продаже Имуущества в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

В сообщении о продаже Имуущества должны содержаться:

- сведения об Имууществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имуществом;
- сведения о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имуущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имуущества (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 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 торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.6.4. Назначает дату и время проведения торгов.

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

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

3.6.6. 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.

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

3.6.8. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

3.6.9. 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.

3.6.10. 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.

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

3.7. 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.

3.8. 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 на счета, указанные в сообщении 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 30 (тридцать) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты публикации объявления в газете «КоммерсантЪ». Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанном 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) рабочих 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, кратную 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 Имущества 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 Имущества не ниже начальной цены продажи Имущества, договор купли-продажи Имущества заключается Арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

6.9. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или договор купли - продажи не был заключен с единственным участником торгов, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи нереализованного 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) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов 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.

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 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения предложения Арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имущества.

7.7. В целях настоящего Порядка 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 непоступлении 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 приобретаемый Имущество в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания договора купли - продажи.

7.14. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, направляются на удовлетворение требований кредиторов в порядке, установленном ст. 134 Закона о банкротстве.

8. Повторные торги

8.1. В случае признания торгов несостоявшимися или незаключения договора купли - продажи с единственным участником торгов организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 6, 7 настоящего Порядка.

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.

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

8.4. Шаг аукциона составляет **5 процентов** от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.

9. Продажа посредством публичного предложения

9.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли - продажи с единственным участником, продаваемое на торгах Имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

9.2. В соответствии ч. 4 ст. 139 Закон о банкротстве начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения составляет:

Лот 1: 3 029 400,00 (Три миллиона двадцать девять тысяч четыреста) рублей 00 копеек.

9.3. Торги имуществом должника посредством публичного предложения проводятся **в 6 (шесть) этапов**, продолжительность каждого из которых составляет **5 (пять) календарных дней**.

9.4. Величина снижения начальной цены продажи составляет **1000,00 (Одна тысяча) 00 копеек**, от начальной цены продажи посредством публичного предложения,

при этом цена на втором этапе публичного предложения **3028400,00 рублей**, на третьем этапе **3027400,00 рублей**, на четвертом этапе публичного предложения **3026400,00 рублей**, на пятом этапе публичного предложения **3025400,00 рублей**, на шестом этапе публичного предложения **3024400,00 рублей**. Задаток на участие в торгах составляет **10% (десять) процентов** от начальной цены продажи посредством публичного предложения.

9.5. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до окончания последнего этапа торгов. По окончании последнего этапа торгов при отсутствии заявок на приобретение имущества торги посредством публичного предложения прекращаются. Утверждается новый порядок и условия продажи имущества.

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

9.7. Организация проведения торгов осуществляется в соответствии с порядком, установленным пунктами 3.4.-3.6.11 настоящего Положения.

9.8. Порядок представления заявок на участие в торгах определен пунктами 4.1. – 4.11. настоящего положения.

9.9. 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.

В случае, если несколько участников торгов 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, победителем торгов, является участник, предложивший максимальную цену за Имущество Должника.

В случае, если несколько участников торгов 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.

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 Федеральным законом «О несостоятельности (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 торгов 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.

9.10. С даты определения победителя торгов прием заявок прекращается.

9.11. 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.

9.12. 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.

9.13. 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/>), а также на сайте электронной площадки.

9.14. 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/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, 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.

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

9.15. 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.

9.16. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает Арбитражный управляющий с победителем торгов.

9.17. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов Арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имуущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

9.18. 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.

9.19. Победитель торгов в течение 5 (пяти) рабочих 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.

9.20. 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) рабочих дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

10. Распределение денежных средств, вырученных от реализации Имущества.

10.1. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, направляются на удовлетворение требований кредиторов в порядке, установленном ст. 213.27 Закона о банкротстве.».

В соответствии со статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон 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.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

При представлении в материалы дела Положения о продаже имущества должника финансовым управляющим в материалы дела был представлен отчет об оценке рыночной стоимости имущества должника, в соответствии с которым стоимость объекта определена в сумме 2 422 700 рублей.

При этом, финансовым управляющим с учетом возражений ПАО «Сбербанк России» разработано положение о порядке продажи имущества должника, в котором, с учетом мнения кредитора, начальная цена продажи увеличена до 3 366 000 рублей.

Вместе с тем, в силу абзаца первого пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу проводится финансовым управляющим самостоятельно.

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 (абзац второй приведенной правовой нормы).

Доказательств принятия собранием кредиторов должника решения, предусмотренного абзацем вторым пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве (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), и неисполнения этого решения финансовым управляющим в материалах дела не имеется.

Вместе с тем, в нарушение нормы статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ПАО «Сбербанк России» не представлены доказательства предложенной цены по продаже имущества должника, какая-либо иная оценка объекта в материалы дела не была представлена.

Отчет об оценке рыночной стоимости имущества должника, представленный в материалы дела при подаче заявления об утверждении Положения о продаже имущества должника, лицами, участвующими в деле не оспорен, ходатайств о проведении экспертизы по определению рыночной стоимости имущества должника лицами, участвующими в деле, не заявлено.

Представленные в материалы дела 28.04.2021 возражения финансового управляющего решением об оценке рыночной стоимости имущества должника не являются. Финансовый управляющий в судебном заседании 29.04.2021 пояснил, что указанные возражения не являются решением о цене спорного имущества либо актуализацией оценки.

Кроме того, поскольку торги имуществом должника проводятся на открытых торгах в виде аукциона, победителем торгов, в любом случае, будет участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество, отличную от начальной продажной цены, и соответствующую реальному спросу и рыночной стоимости имущества.

Более того, установление заведомо завышенной цены приведет к дополнительному затягиванию сроков процедуры банкротства, которые, в силу Закона о банкротстве, должны носить усеченный характер.

Учитывая изложенное, суд полагает необходимым утвердить Положение финансового управляющего в редакции, представленной в суд 26.02.2021, изменив пункт

3.3 Положения, установив начальную цену 2 422 700 рублей. При этом, суд также полагает необходимым внести изменения в пункте 9.2 и 9.4 Положения, указав начальную цену продажи имущества должника посредством публичного предложения – 2 180 430 руб., а также указав, что величина снижения начальной цены продажи составляет 1 000 руб. от начальной цены продажи посредством публичного предложения, при этом цена на втором этапе публичного предложения 2 179 430,00 рублей, на третьем этапе 2 178 430,00 рублей, на четвертом этапе публичного предложения 2 177 430,00 рублей, на пятом этапе публичного предложения 2 176 430,00 рублей, на шестом этапе публичного предложения 2 175 430,00 рублей. Задаток на участие в торгах составляет 10% (десять) процентов от начальной цены продажи посредством публичного предложения.

Селезнева Г.В. также возражала против утверждения Положения о продаже имущества должника, указав на то, что нарушаются ее права преимущественной покупки доли в квартире, текст положения содержит много противоречий.

Доводы Селезневой Г.В. подлежат отклонению судом, поскольку не основаны на положениях Закона о банкротстве.

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.

В статье 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации). 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. При действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюден следующим образом. Цена доли должника в праве общей собственности на имущество 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.

Данный подход закреплен в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343.

Учитывая изложенное, суд полагает возможным утвердить Положение о продаже имущества должника, в редакции, представленной в материалы дела 26.02.2021, внося изменения при этом в пункты 3.3, 9.2 и 9.4 Положения.

Руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление финансового управляющего Коротенко Михаила Николаевича удовлетворить частично.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества гражданина Селезнева Руслана Ивановича в редакции финансового управляющего Коротенко Михаила Николаевича, представленной в материалы дела 26.02.2021, за исключением пунктов 3.3., 9.2. и 9.4. Положения.

Изложить пункты 3.3., 9.2. и 9.4. Положения в следующей редакции:

«3.3. Начальная цена (руб.):

Лот № 1: 2 422 700 (Два миллиона четыреста двадцать две тысячи семьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается.»

«9.2. В соответствии ч. 4 ст. 139 Закон о банкротстве начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения составляет:

Лот 1: 2 180 430 (Два миллиона сто восемьдесят тысяч четыреста тридцать) рублей 00 копеек.»

«9.4. Величина снижения начальной цены продажи составляет 1000,00 (Одна тысяча) 00 копеек, от начальной цены продажи посредством публичного предложения, при этом цена на втором этапе публичного предложения 2 179 430,00 рублей, на третьем этапе 2 178 430,00 рублей, на четвертом этапе публичного предложения 2 177 430,00 рублей, на пятом этапе публичного предложения 2 176 430,00 рублей, на шестом этапе публичного предложения 2 175 430,00 рублей. Задаток на участие в торгах составляет 10% (десять) процентов от начальной цены продажи посредством публичного предложения.»

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его принятия (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ярославской области, в том числе посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте суда в сети «Интернет», – через систему «Мой арбитр» (<http://my.arbitr.ru>).

Определение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, и другим заинтересованным лицам посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» в режиме ограниченного доступа (статья 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судья

Русакова Ю.А.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 02.09.2020 11:58:43
Кому выдана Русакова Юлия Александровна