

**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
22 сентября 2020 года

Дело № A82-14811/2018
Б/327

Резолютивная часть определения оглашена 21 сентября 2020 года

Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Савченко Е.А.
при ведении протокола судебного заседания **секретарем судебного заседания**
Терехиной Т.С.,

рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Белкина
Андрея Олеговича

об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества
должника

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Акопяна Ваана Жораевича,

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

установил:

Финансовый управляющий Белкин Андрей Олегович (далее – финансовый
управляющий Белкин А.О., заявитель) в рамках дела о несостоятельности (банкротстве)
Акопяна Ваана Жораевича (далее – Акопян В.А., должник) обратился в суд с
ходатайством об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи
имущества Акопяна Ваана Жораевича.

Лица, участвующие в деле, явку в суд своих представителей не обеспечили, в
связи с чем судебное заседание проводится в их отсутствие на основании статьи 156
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что определением Арбитражного
суда Калужской области от 30.05.2018 передано по подсудности дело № А23-610/2018
по заявлению акционерного коммерческого банка «ФОРА-БАНК» (акционерное
общество) о признании Акопяна Ваана Жораевича несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 03.10.2018
(резолютивная часть от 26.09.2018) в отношении Акопяна Ваана Жораевича введена
процедура реструктуризации долгов гражданина. Финансовым управляющим
утвержден Пелевин Дмитрий Владимирович, член Ассоциации «Саморегулируемая
организация Союза арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
Пелевин Дмитрий Владимирович.

Решением арбитражного суда от 18.02.2019 (резолютивная часть от 11.02.2019)
Акопян Ваан Жораевич признан несостоятельным (банкротом), введена процедура
реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Пелевин
Дмитрий Владимирович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация
арбитражных управляющих Центрального федерального округа».

Определением арбитражного суда от 10.06.2019 (резолютивная часть от
03.06.2019) Пелевин Дмитрий Владимирович освобожден от должности финансового
управляющего Акопяна Ваана Жораевича.

Определением арбитражного суда от 18.11.2019 финансовым управляющим должника утвержден Белкин Андрей Олегович, член Союза арбитражных управляющих «Возрождение».

В реестр требований кредиторов должника включены требования акционерного коммерческого банка «ФОРА-БАНК» (акционерное общество) в размере 1 772 691 руб. 03 коп., в т.ч. 569 594 руб. 92 коп. – основной долг, 442 537 руб. 79 коп. – проценты за пользование кредитом, 740 777 руб. 56 коп. – пени, 19 780 руб. 76 коп. – судебные расходы по уплате госпошлины, как обеспеченные залогом имущества должника (жилое помещение площадью 149,3 кв.м., кадастровый номер 40:26:000323:708).

Определением от 06.07.2019 (резолютивная часть судебного акта оглашена 06.06.2019) судом произведена процессуальная замена вышеуказанного кредитора на Мхояна Тиграна Телемаковича.

Как следует из сведений о сформированной конкурсной массе, решения об оценке имущества должника от 14.05.2019, представленного в материалы дела, вышеуказанное жилое помещение включено в конкурсную массу должника.

Материалами дела подтверждается направление финансовым управляющим запросов в адрес залогового кредитора о предоставлении Предложения об условиях, сроках продажи указанного имущества.

Отсутствие какого-либо ответа со стороны залогового кредитора явилось основанием для обращения финансового управляющего в суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества гражданина следующего содержания:

«ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества должника
Акопяна Ваана Жораевича, реализуемого в рамках процедуры реализации имущества
по делу № А82-14811/2018

Полное наименование должника	Акопян Ваан Жораевич (05.11.1975г.р.)
Место нахождения должника	г. Ярославль, ул. Охотничья, д. 1, кв. 5
СНИЛС	095-014-538 56
ИНН	402706538701
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ярославской области
Номер дела	А82-14811/2018

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящее положение определяет порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже в ходе процедуры реализации имущества Акопяна Ваана Жораевича (СНИЛС 095-014-538 56, ИНН 402706538701), находящегося в залоге у Мхояна Тиграна Телемаковича (далее - Кредитор) в обеспечение требований по договору уступки прав (требований) от 10.04.2019, заключенному между АКБ «ФОРА-БАНК» и Мхояном Тиграном Телемаковичем.

1.2. Положение о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже заложенного имущества (далее - Положение) Акопяна Ваана Жораевича (далее - должник) определяется в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Гражданским кодексом РФ, Приказом Министерства экономического развития РФ №495 от 23.07.2015г., другими действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Положением.

1.3. Срок продажи имущества - в течение срока, предусмотренного ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для реализации имущества.

1.4. Покупателями имущества могут выступать любые юридические и физические лица, а также иностранные граждане и юридические лица, имеющие право быть покупателями в соответствии с законодательством РФ.

2. ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ.

2.1. Продаже подлежит имущество Акопяна Ваана Жораевича, указанное в Приложении №1 к настоящему Положению, находящееся в залоге у Мхояна Тиграна Телемаковича.

2.2. Рыночная стоимость имущества определена в соответствии с решением финансового управляющего об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего Акопяну Ваану Жораевичу.

2.3. Начальная продажная цена выставляемого на продажу имущества определяется кредитором, чьи требования обеспечены залогом с учетом решением финансового управляющего об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего Акопяну Ваану Жораевичу.

2.3.1 Начальная продажная цена выставляемого на продажу недвижимого имущества составляет 10 165 687,00 руб. (Десять миллионов сто шестьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят семь рублей ноль копеек (без НДС)).

3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ.

3.1. Имущество продается посредством проведения торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

3.2. Организатором торгов является финансовый управляющий Акопяна Ваана Жораевича.

3.3. Имущество Акопяна Ваана Жораевича выставляется на торги отдельным лотом, в соответствии с Приложением №1 к настоящему Положению.

3.4. Начальная продажная цена лота определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге и залоговым кредитором.

Место проведения торгов (электронная площадка) -АО "РАД" (Акционерное общество "Российский Аукционный Дом" (ИНН 7838430413), <https://auction-house.ru>.

3.5. Размер задатка для участия в торгах - 10 % (десять процентов) от начальной цены продажи лота.

3.6. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи лота на «шаг аукциона», который составляет 5 % (Пять процентов) начальной цены лота.

3.7. Организатор торгов обеспечивает публикацию о проведении торгов не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов в порядке, предусмотренном ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в газете «Коммерсантъ», в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, с учетом того, что срок для предоставления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов, а дата проведения торгов должна быть определена не позднее 5 рабочих дней со дня окончания приема заявок и задатков.

3.8. Сообщение о продаже имущества должно содержать сведения, определенные п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3.9. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным п. 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3.10. 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 или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола. Решение о признании или

об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.11. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение 10 банковских дней со дня оформления протокола об определении участников торгов.

3.12. Открытые торги на электронной площадке проводятся в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

3.13. При проведении торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества, организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

3.14. Организатор торгов рассматривает предложения Участников торгов о цене имущества должника и определяет победителя открытых торгов. В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (-и) участником (-ами) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

3.15. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену за лот.

3.16. 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 соответствует условиям торгов, договор купли-продажи имущества Должника заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов.

3.17. Продажа имущества Должника на повторных торгах и процедура оставления предмета залога за залоговым кредитором осуществляется в соответствии со ст. 18.1, 110, 111, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением.

3.18. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

3.19. В случае, если повторные торги по продаже Имущества признаны несостоявшимися, или договор купли-продажи по результатам торгов не был заключен, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, залоговый кредитор вправе оставить заложенное Имущество за собой на условиях, предусмотренных ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Если залоговый кредитор не заявит об оставлении Имущества за собой, оно подлежит продаже посредством публичного предложения.

3.20. В случае, если на повторных торгах имущество не было продано, и конкурсный кредитор, чьи права обеспечены залогом не воспользовался правом оставления заложенного имущества за собой, имущество выставляется финансовым управляющим на продажу посредством публичного предложения.

Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. При этом каждые 7 (семь) календарных дней, цена продажи имущества снижается по лоту на 5% от цены публичного предложения, установленной на первую дату торгов в форме публичного предложения.

Размер задатка для участия в торгах - 10 % (десять процентов) от начальной цены продажи лота. Размер задатка - фиксированный и устанавливается на весь период реализации имущества посредством публичного предложения.

После пятого периода снижения цены, устанавливается минимальная цена предложения. Период торгов по минимальной цене - 30 календарных дней. Состав

имущества, подлежащего продаже, начальная цена продажи путем публичного предложения и минимальная цена определены в Приложении №2 к настоящему Положению.

Срок начала действия публичного предложения и начальной цены продажи имущества - следующий рабочий день после даты публикации сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения в газете «Коммерсантъ».

Прием и регистрация заявок на участие в торгах посредством публичного предложения осуществляется на электронной площадке в период действия публичного предложения, с указанием в сообщении о проведении торгов посредством публичного предложения времени начала принятия заявок в первый день начала действия публичного предложения и времени окончания приема заявок в последний рабочий день срока действия ценового предложения, в течение которого должны быть поданы заявки по соответствующему лоту. Заявки, поступившие после истечения времени окончания приема заявок последнего рабочего дня срока действия ценового предложения, в течение которого должны быть поданы заявки по соответствующему лоту, не принимаются.

Победителем торгов по продаже имущества 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 начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка.

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.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти календарных дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, торги возобновляются со следующего шага публичного предложения.

В случае если отсутствуют заявки на участие в торгах на условиях, предусмотренных настоящим пунктом, то торги прекращаются. При этом залогодержатель обязан в месячный срок определить дальнейший порядок и условия проведения торгов по реализации залога и предоставить его в распоряжение финансового управляющего или оставить заложенное имущество за собой, направив соответствующее уведомление финансовому управляющему.

3.21. Продажа лота оформляется договором купли-продажи в соответствии с п. 16 и п. 19 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Оформление права собственности на Имущество осуществляется после его полной оплаты в соответствии с законодательством РФ и договором купли-продажи имущества. Расходы по регистрации перехода права собственности на предмет торгов возлагаются на Покупателя.

3.22. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти календарных дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и финансовый управляющий предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену за имущество Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. Одновременно с таким предложением о заключении договора купли-продажи финансовый управляющий указывает о необходимости перечисления задатка в течение трех банковских дней на счет Должника, указанный в сообщении о торгах.

3.23. В случае отказа или уклонения от подписания договора купли-продажи, в течение пяти календарных дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора участника торгов, которому было предложено заключить договор купли-продажи в соответствии с п. 3.22 настоящего Положения, а также не перечисления задатка в течение трех банковских дней на счет Должника, указанный в сообщении о торгах, финансовый управляющий в срок не позднее следующего рабочего дня предлагает заключить договор купли-продажи иному участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену за имущество Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов и участника торгов, которому было предложено заключить договор купли-продажи в соответствии с п. 3.23 настоящего Положения.

3.24. Порядок, установленный п. 3.23 настоящего Положения действует по аналогии в отношении иных участников торгов в случае отказа или уклонения от подписания договора купли-продажи в течение пяти календарных дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора участника торгов, которому было предложено заключить договор купли-продажи в соответствии с п. 3.23 настоящего Положения, а также не перечисления задатка в течение трех банковских дней на счет Должника, указанный в сообщении о торгах, до того момента, пока не будет заключен договор купли-продажи либо не останется участников торгов, которым предлагалось заключить договор купли-продажи.

3.25. Надлежащим исполнением обязанности финансового управляющего направить предложение о заключении договора купли-продажи признается такое направление предложения, при котором одновременно используется как минимум два способа передачи информации: курьерской доставкой и электронным сообщением или факсом, нарочным вручением и электронным сообщением или факсом.

3.26. Финансовый управляющий должника осуществляет распределение средств, вырученных от реализации имущества, в соответствии с п. 2 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с учетом положений п. 7 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в части солидарной ответственности супруги Акопяна Ваана Жораевича.

3.27. В случае если победитель торгов либо участник торгов, подписавший договор купли-продажи в соответствии с п.п. 3.22-3.24 настоящего Положения, не оплатит приобретаемое имущество в течение тридцати дней со дня подписания этого договора, договор купли-продажи считается расторгнутым в одностороннем порядке на 31 день с момента заключения договора. Последствием расторжения является следующее: победитель торгов либо участник торгов, подписавший договор купли-продажи, теряет право на получение имущества и утрачивает внесенный задаток и иные денежные средства, перечисленные в счет исполнения договора купли-продажи, но не более 50% от цены, предусмотренной договором.

3.28. В случае, если договор купли-продажи имущества расторгнут в соответствии с п. 3.24 настоящего Положения, финансовый управляющий действует в порядке, установленном п.п. 3.22 - 3.24 настоящего Положения.»

Оценивая сложившуюся правовую ситуацию, суд исходит из следующего.

В соответствии со статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Как указывает финансовый управляющий, жилое помещение площадью 149,3 кв.м., кадастровый номер 40:26:000323:708, находится в залоге у Мхояна Тиграна Телемаковича, которому направлялись запросы о предоставлении Предложения об условиях, сроках продажи имущества. Указанные Предложения залоговым кредитором представлены не были, разногласия, указанные в пункте 4 статьи 213.26 в суд не поступили.

Оценка имущества произведена финансовым управляющим самостоятельно, результаты данной оценки не были оспорены в установленном законом порядке заинтересованными лицами и не признаны недостоверными.

Доказательства того, что реализация имущества должника по условиям данных предложений приведет к продаже имущества должника по заниженной цене, в материалах дела отсутствуют.

Документов о том, что предлагаемый финансовым управляющим порядок реализации имущества должника может нарушить права и законные интересы лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, не представлено.

Возражения против утверждения Положения в редакции предложенной финансовым управляющим лицами, участвующими в деле, не заявлены.

С учетом изложенного, суд признает заявление финансового управляющего подлежащим удовлетворению.

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 Белкина Андрея Олеговича удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества должника Акоюна Ваана Жораевича, реализуемого в рамках процедуры реализации имущества по делу № А82-14811/2018 в редакции финансового управляющего, поступившей в материалы дела 16.06.2020.

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 (ст.186 АПК РФ).

Судья

Е.А. Савченко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 21.08.2020 6:04:01
Кому выдана Савченко Елена Александровна