



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Краснодар
26.12.2016

дело № А32-46966/2015

резюлютивная часть судебного акта объявлена 21.12.2016
полный текст судебного акта изготовлен 26.12.2016

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи **Нигоева Р.А.**, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Самко В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего Бочарова Е.А. об утверждении проекта положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, находящегося в общей совместной собственности, в рамках дела по заявлению по заявлению кредитора Малтыз Владимира Евгеньевича к должнику гр. Лазаревой Анастасии Александровны (дата рождения 26.07.1978 г., место рождения г. Краснодар) о признании ее несостоятельным (банкротом)

при участии:

от финансового управляющего: Бочаров Е.А.;
от заявителя: не явились, уведомление возвращено;
от должника: не явились, уведомление возвращено;
от ПАО «АКБ «Связь Банк»: Калашников В.В. – представитель по доверенности;
от Управления по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования г. Краснодар: не явились, уведомлены;

установил:

Кредитор Малтыз Владимир Евгеньевич обратился в Арбитражный суд Краснодарского края 22.12.2015 с заявлением к должнику гр. Лазаревой Анастасии Александровны о признании ее несостоятельным (банкротом)

Определением от 22.01.2016 года суд принял заявление к производству и назначил судебное заседание по проверке обоснованности заявления о признании гражданина банкротом.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.03.2016 требования Малтыз Владимира Евгеньевича признаны обоснованными, в силу чего гр. Лазарева Анастасия Александровна (дата рождения 26.07.1978 г., место рождения г. Краснодар), признана несостоятельным (банкротом).

В отношении Лазаревой Анастасии Александровны введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим Лазаревой Анастасии Александровны утвержден - арбитражный управляющий Бочарова Евгения Алексеевича (ИНН 231201373802, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 7297, (юридический адрес: 350004, г. Краснодар, а/я 3018).

От финансового управляющего поступило ходатайство об утверждении проекта положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, находящегося в общей совместной собственности.

Финансовый управляющий настаивает на удовлетворении заявления.

Представитель кредитора поддерживает требования финансового управляющего.

В судебное заседание должник и заявитель не явились, о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом, в связи с чем, дело рассматривается судом без их участия.

Изучив материалы дела, выслушав мнения участников процесса, суд установил следующие обстоятельства дела.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 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 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона 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.

От финансового управляющего поступило ходатайство об утверждении проекта положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, находящегося в общей совместной собственности.

1. Общие Положения: 1.1. Настоящее Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества (далее по тексту – Положение) определяет порядок, сроки, условия продажи имущества, находящегося в общей совместной собственности Лазаревой Анастасии Александровны (далее по тексту также – должник) и Бурмистрова Юрия Евгеньевича, обремененного залогом в пользу ПАО АКБ «Связь-Банк». Требования ПАО АКБ «Связь-Банк» к Лазаревой А.А. и Бурмистрову Ю.Е. признаны арбитражным судом обоснованными, включены в реестр требований кредиторов Лазаревой А.А. и Бурмистрова Ю.Е., как обеспеченные залогом имущества по Договору об ипотеке от 10.11.2011 № 1254/1/2011 от 10.11.2011 (определение Арбитражного суда Краснодарского края от 19.05.2016 по делу № А32-46966/2015, определение Арбитражного суда Краснодарского края от 28.07.2016 по делу № А32-46970/2015).

1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) и настоящим Положением, путем проведения открытых по составу участников торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене. В связи с тем, что у Лазаревой А.А. и Бурмистрова Ю.Е. имеются общие обязательства (предоставление залога в обеспечение обязательств по Кредитному договору № 1254/2011, заключенному между ПАО АКБ «Связь-Банк» и Лазаревой А.А., Бурмистровым Ю.Е.), реализация общего имущества осуществляется в соответствии с п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве в рамках дела о банкротстве Лазаревой А.А. Часть выручки о реализации общего имущества выплачивается Бурмистрову Ю.Е. после выплаты по этим общим обязательствам.

1.3. Торги по продаже имущества Должника в соответствии с положениями Закона о банкротстве, Приказа Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 (далее по тексту - Приказ), Регламента проведения торгов, Инструкций участника и организатора торгов (размещены в открытом доступе на сайте Электронной торговой площадке по адресу - <http://bankruptcy.lot-online.ru/e-auction/Regulations.xhtml>) проводятся в электронной форме.

1.4. Электронная торговая площадка – <http://www.lot-online.ru> (далее по тексту – ЭТП).

1.5. Оператор электронной торговой площадки – ОАО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, ОГРН 1097847233351, 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. В) (далее по тексту – Оператор ЭТП).

2. Имущество, подлежащее продаже на торгах, начальная цена продажи имущества, сроки и условия продажи имущества: 2.1. Имущество, определенное в настоящем Положении, подлежит продаже в составе одного лота:

№ лота	Характеристики имущества, входящего в состав лота	Рыночная стоимость имущества, руб.	Начальная цена продажи имущества, руб.
1	Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 639,1 кв.м., литер: А, п/А, н/А, а, этажность: 4, подземная этажность: 1, кадастровый (или условный) номер объекта: 23:43:0:0:19481/00/01:0001/А, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Институтская, д. 12	16 200 000,00	22 840 000,00
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 787 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0145049:49, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Институтская, д. 12.	6 640 000,00	

2.2. В соответствии с п.4 ст. 213.26 Закона о банкротстве, начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Начальная цена продажи имущества определена ПАО АКБ «Связь-Банк» в размере 22 840 000,00 (двадцать два миллиона восемьсот сорок тысяч) руб.

2.3. Сроки продажи имущества Должника определяются финансовым управляющим Должника самостоятельно, при этом первые торги должны быть проведены не позднее трех месяцев с даты включения сведений о начальной продажной цене предмета залога, порядка и условий проведения торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в соответствии с п.4 ст.138 Закона о банкротстве. В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и финансовым управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве первые торги должны быть проведены не позднее трех месяцев с даты разрешения таких разногласий в арбитражном суде.

2.4. Последующие торги проводятся в соответствии со сроками, установленными Законом о банкротстве.

2.5. Организатором торгов по продаже имущества Должника является – финансовый управляющий должника – Бочаров Евгений Алексеевич (далее по тексту также – Организатор торгов).

2.6. Расходы, связанные с публикацией сообщений о проведении торгов и о результатах проведения торгов, оплатой услуг ЭТП, Оператора ЭТП оплачиваются за счет имущества Должника в размере фактических затрат.

2.7. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов

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

2.8. Оплата предмета торгов должна быть произведена в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания сторонами договора купли-продажи.

3. Порядок и условия проведения торгов в форме аукциона: 3.1. Сообщение о торгах подлежит опубликованию Организатором торгов в соответствии с Законом о банкротстве. Данное сообщение должно содержать информацию, предусмотренную Законом о банкротстве (п.10 ст.110 Закона о банкротстве).

3.2. Имущество Должника подлежит продаже на открытых торгах в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене.

3.3. Шаг аукциона составляет 5% (пять процентов) от начальной цены продажи имущества Должника.

3.4. Прием заявок на участие в торгах, порядок их оформления и принятия организатором торгов устанавливается п.11 ст.110 Закона о банкротстве.

3.5. Сумма задатка составляет 10% (десять процентов) от начальной цены продажи имущества Должника. Сумма задатка в указанном размере должна быть зачислена на расчетный счет должника, указанный в сообщении о продаже имущества должника, в срок не позднее даты составления протокола об определении участников торгов.

3.6. Порядок допуска заявителей к участию в торгах определяется в порядке, установленном п.12 ст.110 Закона о банкротстве, а также Регламентом системы электронных торгов ОАО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

3.7. Проведение торгов осуществляется в порядке, установленном законодательством о банкротстве, а также Регламентом системы электронных торгов ОАО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

3.8. Дата и время составления протокола об определении участников торгов, проведения торгов и подведения итогов торгов устанавливаются Организатором торгов и подлежат обязательному указанию в сообщении о проведении торгов.

3.9. 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 (п.17 ст.110 Закона о банкротстве).

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

3.11. 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, организатор торгов в течение 2 (двух) дней после завершения срока, установленного 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 (п.18 ст.110 Закона о банкротстве).

3.12. Повторные и последующие торги, а также предусмотренные законом необходимые действия, совершаются в порядке, на условиях и в сроки, установленные Законом о банкротстве.

3.13. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % (десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах (п.2.1 и 2.2 настоящего Положения).

3.14. В случае, если повторные торги по продаже имущества Должника признаны несостоявшимися, в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, а также в случае, если конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника (Залогодержатель), откажется от оставления предмета залога за собой (п.4.1 ст. 138 Закона о банкротстве), реализуемое на торгах имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения (п.4 ст. 139 Закона о банкротстве) в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Положения.

4. Порядок и условия проведения торгов по продаже имущества посредством публичного предложения: 4.1. Начальная цена продажи имущества Должника при проведении торгов посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

4.2. Величина последовательного снижения начальной цены, т.е. «шаг», на который начальная цена последовательно, в установленные сроки подлежит снижению - составляет 10 % (десять процентов) от начальной цены продажи имущества на торгах посредством публичного предложения.

4.3. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, составляет 5 (пять) календарных дней, что является одним периодом проведения торгов посредством публичного предложения. Общее количество периодов – 6 (шесть).

4.4. Минимальная начальная цена («цена отсечения») – минимальная цена, по которой может быть продано заложенное имущество, составляет 50 (пятьдесят) процентов от начальной цены реализации имущества на торгах посредством публичного предложения.

4.5. Сумма задатка в размере 10% (десять процентов) от начальной цены продажи имущества для определенного периода должна быть зачислена на расчетный счет должника, указанный в сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

4.6. Составление протокола об определении участников торгов осуществляется на 2-й рабочий день, следующий после прекращения периода, в который были поданы заявки на участие в торгах. Рассмотрение заявок оформляется протоколом определения участника торгов

4.7. 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, действующей в конкретный период проведения торгов, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки и время, указанные в опубликованном сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. Подведение результатов (итогов) торгов, проводимых посредством публичного предложения, производится на ЭТП в день рассмотрения заявок, и оформляется протоколом о результатах торгов.

4.12. В случае уклонения или отказа победителя торгов от подписания договора купли-продажи, а также не оплаты предмета торгов в установленные законом сроки, финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, чье предложение о цене поступившее в период, на котором был определен победитель торгов, было максимальным, за исключением победителя торгов. В случае, если у всех участников торгов, за исключением победителя торгов, предложения о цене были равными – договор купли-продажи может быть заключен с участником торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения. При этом задаток, перечисленный ранее определенным победителем торгов, не возвращается и включается в конкурсную массу.

4.13. При достижении Цены отсечения дальнейший порядок реализации данного имущества/лота определяется конкурсным кредитором, чьи требования обеспечены залогом имущества Должника.

4.14. Залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

4.15. Залоговый кредитор, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

4.16. С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения финансовым управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой, торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

4.17. Залоговый кредитор имеет право внести в настоящее Положение изменения либо предложить новую редакцию Положения.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", следует, что на основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве). Поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена

предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, 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 (пункт 2 статьи 213.26. Закона о банкротстве).

Финансовым управляющим составлена опись имущества.

Проведена оценка имущества в соответствии с отчетом об оценке № 13617/16 от 21.09.2016, выполненным ООО «АЦОК». Согласно отчету об оценке № 13617/16 от 21.09.2016 рыночная стоимость имущества составляет 22 840 000 руб.

Должник, каких-либо возражения относительно утверждения положения о порядке сроках и условиях продажи имущества не представил.

Изучив материалы дела, исследовав представленное финансовым управляющим Положение по правилам положений ст. 71 АПК РФ, суд не усматривает каких-либо препятствия для утверждения положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, находящегося в общей совместной собственности.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Краснодарского края

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, находящегося в общей совместной собственности Лазаревой Анастасии Александровны и Бурмистрова Юрия Евгеньевича в редакции представленной финансовым управляющим Бочаровым Евгением Алексеевичем.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд Краснодарского края в порядке и сроки предусмотренные статьями 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом особенностей установленных статье 61 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

Р.А. Нигоев