



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

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

г. Екатеринбург

27 июня 2019 года

Дело №А60-20204/2018

Резолютивная часть определения объявлена 20 мая 2019 г.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи А.В. Кириченко при ведении протокола судебного заседания помощником судьи М.С.Харитоновой

рассмотрел ходатайство финансового управляющего В.С. Комаровой об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина

в рамках дела по заявлению Маринченко Вячеслава Николаевича о признании его несостоятельным (банкротом),

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Маринченко Ольга Николаевна.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 05 сентября 2018 года Маринченко Вячеслав Николаевич (28.07.1983 года рождения, место рождения: ст. Дубовинка Кувандыкского района Оренбургской области, ИНН 560504063202, СНИЛ 131-319-307 14, адрес регистрации: 623750, Свердловская обл., Режевской район, пос. Костоусово, ул. Советская, д. 7а. кв.4) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина на шесть месяцев, до 28.02.2019.

Финансовым управляющим назначена Комарова (Вьюкова) Вера Сергеевна (адрес для отправления корреспонденции: 624092 Свердловская область, г. Верхняя Пышма, а/я 49), члена ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий".

13.02.2019 в Арбитражный суд Свердловской области поступило ходатайство финансового управляющего Комаровой В.С. об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина.

Определением от 20.02.2019 ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации

имущества гражданина принято судом к производству и назначено судебное заседание.

18.03.2019 финансовый управляющий Комарова В.С. представила ходатайство о рассмотрении заявления в ее отсутствие.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 22.03.2019, после которого судебное заседание продолжено, лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились.

Заявлений, ходатайств не поступило.

Определением суда от 29.03.2019 судебное заседание отложено.

В суд 17.04.2019 от финансового управляющего поступило ходатайство о приобщении дополнительных доказательств.

Определением суда от 22.04.2019 судебное заседание отложено.

В адрес суда от 17.05.2019 от финансового управляющего поступили пояснения.

Определением суда от 27.05.2019 судебное заседание отложено.

17.06.2019 от Маринченко О.Н. поступило ходатайство об отсутствии возражений.

Рассмотрев заявленное требование, арбитражный суд

#### **УСТАНОВИЛ:**

Согласно п. 1 ст. 213.26 Федерального закона «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.

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. Проведённая оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

В соответствии с решением об оценке имущества от 25.01.2019 финансовый управляющий Маринченко Вячеслава Николаевича произвел оценку нижеследующего имущества, принадлежащего Маринченко Вячеславу Николаевичу, составляющего конкурсную массу:

№	Наименование имущества	Начальная цена реализации имущества
---	------------------------	-------------------------------------

1.	1/2 доли земельного участка с кадастровым номером 66:22:1903001:165, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1 418 кв.м., Свердловская область, Режевской р-н, город Реж, ул. Рубиновая, 19	120 000,00
2.	Жилое помещение (квартира) с кадастровым номером 56:15:0103001:663, общей площадью 52,6 кв.м. по адресу: Оренбургская область, Кувандыкский р-н, ст. Дубиновка, ул. Железнодорожная, д. 8 кв. 2	250 000,00

Решение финансового управляющего об оценочной стоимости недвижимого имущества Должника вынесено, с учетом Оценка имущества должника произведена путем сравнительного подхода путем анализа аналогичных ценовых предложений на Интернет-сайтах AVITO, Cian, Domofond.ru, multilisting.su и т.п., в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости для последующей его реализации на торгах.

17.06.2019 от супруги должника, Маринченко О.Н. поступило ходатайство об отсутствии возражений.

Учитывая отсутствие возражений относительно содержания положения, установления размера начальной цены, суд считает возможным утвердить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, в представленной редакции.

Руководствуясь ст. 139, 213.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Маринченко Вячеслава Николаевича в редакции финансового управляющего должника Комаровой (Вьюковой) Веры Сергеевны:

#### **ПОЛОЖЕНИЕ**

##### **о порядке, сроках и условиях реализации имущества Маринченко Вячеслава Николаевича**

#### **1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества (далее — Положение) устанавливает правила и условия проведения открытых торгов в электронной форме, в т.ч. продажу посредством публичного предложения имущества Маринченко Вячеслава Николаевича (далее — Должник) в ходе процедуры реализации имущества.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии со ст.ст. 447-449.1 ГК РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон), Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495 (далее — Порядок).

1.3. Торги по продаже имущества Должника проводятся в соответствии со ст. 213.26 Закона и Порядком в электронной форме посредством открытых электронных торгов на сайте электронной площадки «АО «Российский аукционный дом»: <http://bankruptcy.lot-online.ru>.

1.4. Расходы на реализацию имущества на торгах, в т.ч. расходы на опубликование и размещение информации о торгах и о результатах торгов, являющихся обязательными в силу требований Закона, на оплату вознаграждения (услуг) организатора торгов и оператора электронной площадки покрываются за счет средств, поступивших от реализации имущества.

1.5. Выигравшим торги признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество на первых и повторных торгах. Право на заключение договора купли-продажи по результатам торгов в форме публичного предложения получает участник торгов, определенный в соответствии с Законом и п.п. 10.2-10.4 Положения.

1.6. В связи с тем, что отчуждение имущества Должника осуществляется помимо воли собственника на основании решения о реализации имущества гражданина, предусмотренное статьей 250 ГК РФ условие, при котором возникает преимущественное право покупки у участников долевой собственности отсутствует.

## 2. Имущество, подлежащее продаже

2.1. Настоящее Положение регламентирует порядок, сроки и условия продажи следующего имущества:

1. У доли земельного участка с кадастровым номером 66:22:1903001:165, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1 418 кв.м., Свердловская область, Режевской р-н, город Реж, ул. Рубиновая, 19;
2. Жилое помещение (квартира) с кадастровым номером 56:15:0103001:663, общей площадью 52,6 кв.м. по адресу: Оренбургская область, Кувандыкский р-н, ст. Дубиновка, ул. Железнодорожная, д. 8 кв. 2

2.2. На основании проведенной Инвентаризационной описи имущества от 25 ноября 2018 г. финансовым управляющим принято Решение о проведении оценки имущества должника от 25 января 2019 г.

2.3. Финансовым управляющим проведена опись имущества и составлено решение об оценке

стоимость имущества составляет:

	<b>Наименование имущества</b>	<b>Начальная цена реализации имущества</b>
1.	1/2 доли земельного участка с кадастровым номером 66:22:1903001:165, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1 418 кв.м., Свердловская область, Режевской р-н, город Реж, ул. Рубиновая, 19	120 000,00
2.	Жилое помещение (квартира) с кадастровым номером 56:15:0103001:663, общей площадью 52,6 кв.м. по адресу: Оренбургская область, Кувандыкский р-н, ст. Дубиновка, ул. Железнодорожная, д. 8 кв. 2	250 000,00

имущества, указанного в п. 2.1 настоящего Положения, в соответствии с которой

## 3. Организатор торгов

3.1. В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий.

3.2. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- организует торги по продаже имущества на предусмотренной Положением площадке;
- проходит процедуру регистрации на электронной площадке;
- заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки;

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- отменяет торги;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- признает торги несостоявшимися;
- отменяет объявленные торги;
- осуществляет иные функции, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. организатор торгов обеспечивает равный доступ всех лиц к участию в торгах, в т.ч. к информации о проведении торгов, и обеспечивает право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом.

#### **4. Извещение о проведении торгов**

4.1. Сообщение о проведении торгов подлежит опубликованию на официальном сайте информационного ресурса Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ) в телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://bankrot.fedresurs.ru>) и на электронной площадке, в соответствии со ст. 213.7 Закона.

4.2. Не позднее чем за 20 дней до даты проведения открытых торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже имущества в порядке, установленном ст. 213.7 Закона, на сайте ЕФРСБ.

4.3. Организатор торгов в течение 5 рабочих дней с момента признания повторных торгов несостоявшимися, осуществляет подготовку подлежащего опубликованию и размещению текста сообщения о проведении публичных торгов.

#### **5. Условия участия в торгах**

5.1. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом и указанным в сообщении о проведении торгов, чьи заявки были приняты и которые включены в протокол об определении участников торгов, в т.ч. внесшие задаток в полном объеме.

5.2. К участию в торгах допускаются любые юридические и физические лица, имеющие право быть покупателями имущества в соответствии с законодательством РФ.

#### **6. Порядок внесения и возврата задатка**

6.1. Для участия в торгах претендент вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении о проведении торгов, на расчетный счет по реквизитам, указанным организатором торгов в сообщении о торгах.

6.2. Размер задатка составляет 10 % от начальной цены имущества на соответствующих торгах.

6.3. Задаток должен быть внесен лицом, намеренным принять участие в торгах, не позднее даты окончания приема заявок, указанной в сообщении о проведении торгов.

6.4. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на расчетный счет по реквизитам, указанным организатором торгов в сообщении о торгах. В случае поступления не полной суммы задатка на дату составления протокола об определении участников торгов, обязательство лица, намеренного принять участие в торгах, по внесению задатка считаются не исполненными. В этом случае указанное лицо к участию в торгах не допускается.

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

### **7. Оператор электронной площадки**

7.1. Для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества, организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным Законом.

7.2. Оператором электронной площадки для проведения торгов в электронной форме по реализации имущества является «АО «Российский аукционный дом».

7.3. Регистрация заявителя на электронной площадке осуществляется в порядке, предусмотренном Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества Должника на электронной площадке: <http://bankruptcy.lot-online.ru>

### **8. Порядок проведения первых торгов**

8.1. Торги проводятся на электронной торговой площадке в соответствии с Законом и Порядком путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере 5% от начальной цены имущества.

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

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене имущества, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену имущества по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене имущества), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона (в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества);
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

8.3. В течение 15 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан разместить указанную информацию на сайте ЕФРСБ. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в т.ч. сведения о наличии или отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к Должнику, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности.

8.4. Организатор торгов в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение 5 рабочих дней с даты подписания этого протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение 5 рабочих дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по

сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

8.5. 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.

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

## **9. Порядок проведения повторных торгов**

9.1. В случае признания торгов несостоявшимися или если договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов, организатор торгов в течение 10 дней после завершения срока, установленного Законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, должен принять решение о проведении повторных торгов о об установлении начальной цены продажи имущества а повторных торгах на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

9.2. Повторные торги проводятся в том же порядке, как и первые торги, в соответствии с требованиями, установленными Законом и настоящим Положением.

9.3. В случае, если повторные торги по продаже имущества Должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

## **10. Порядок продажи имущества Должника посредством публичного предложения**

10. 1. При продаже имущества Должника на торгах посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества устанавливается равной начальной цене продажи имущества, установленной на повторных торгах, которая устанавливается по Лотам сроком на 5 календарных дней со дня, указанного в сообщении о продаже.

По истечении указанного 5-дневного срока, цена публичного предложения понижается на 10% от начальной цены публичного предложения каждые 5 календарных дней.

Цена отсечения составляет 10% от начальной цены публичного предложения. В случае если имущество не будет реализовано по цене отсечения в течение 5 календарных дней, торги признаются несостоявшимися.

10.2. Порядок проведения торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения, в т.ч. представление и рассмотрение заявок, определение участников торгов и принятие решений о допуске или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах по продаже имущества Должника посредством публичного предложения и определения победителя торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения, устанавливается в соответствии с положениями ст. 139 Закона, иных действующих норм законодательства РФ, Регламентом электронной площадки, настоящим Положением.

10.3. При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счет, указанный в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

10.4. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

10.5. Право приобретения имущества Должника принадлежит участнику торгов по продаже

имущества Должника посредством публичного предложения, который представил на электронную площадку 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.

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. С даты определения победителя торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения, прием заявок прекращается и торги считаются завершенными.

10.9. Если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество и (или) права требования к третьим лицам и кредиторы откажутся от принятия указанного имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанными имуществом. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи.

## **11. Оплата имущества**

11.1. Оплата имущества, приобретенного на торгах, осуществляется в денежной форме.

11.2. Расчеты за приобретаемое имущество производятся путем внесения денежных средств на банковский счет Должника (основной счет Должника, открытый в процедуре банкротства).

11.3. Оплата должна быть осуществлена покупателем в течение 15 дней со дня подписания договора купли-продажи. Сумма задатка, внесенного победителем торгов, засчитывается в счет исполнения им договора купли-продажи.

## **12. Порядок оформления договора купли-продажи с победителем торгов и передача имущества победителю торгов**

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

12.2. Договор купли-продажи должен быть подписан финансовым управляющим и победителем торгов в течение 30 рабочих дней с даты получения победителем торгов уведомления о признании его предложения лучшим.

12.3. Обязательными условиями договора купли-продажи являются:

- сведения об имуществе, его характеристиках, описание;
- цена продажи имущества;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
  - право продавца в случае отсутствия оплаты в установленный срок, расторгнуть договор в одностороннем порядке;
- сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества;
- иные предусмотренные законодательством РФ условия.

12.4. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в



соответствии с законодательством РФ, после полной оплаты имущества в соответствии с договором купли-продажи.

### **13. Прочие условия**

13.1. Объявленные в соответствии с настоящим Положением торги могут быть отменены организатором торгов с обязательной публикацией соответствующей информации в тех же печатных органах и источниках, в которых было опубликовано объявление о проведении торгов.

13.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Положением, финансовый управляющий и (или) организатор торгов руководствуются действующим законодательством, принципами добросовестности, разумности и получения конкурсными кредиторами максимальной выгоды от реализации имущества.

13.3. В случае, если в какой-либо части настоящее Положение противоречит действующему законодательству РФ, то в указанной части подлежит применению действующее законодательство РФ.

13.4. Разногласия по вопросам применения настоящего Положения могут быть рассмотрены в Арбитражном суде Свердловской области в рамках рассмотрения дела о банкротстве Должника.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>

**Судья**

**А.В. Кириченко**