



Арбитражный суд Волгоградской области
ул. 7-й Гвардейской, д. 2, Волгоград, 400005, volgograd.arbitr.ru
Email: info@volgograd.arbitr.ru Телефон: (8442)23-00-78 Факс: (8442)24-04-60

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Волгоград
«27» ноября 2019 г.

Дело № А12-21729/2018

Полный текст судебного акта изготовлен 27.11.2019
Резолютивная часть судебного акта оглашена 20.11.2019

Судья Арбитражного суда Волгоградской области Кузенкова М.Ю.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Храмовой О.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве)
гражданки Черкасовой Людмилы Викторовны (ИНН 344802174700; адрес: 400026,
Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Гражданская, д. 14, кв. 65; 400029, г. Волгоград, ул.
Саушинская, д. 1, кв. 62; данные о рождении: 17 января 1957 года рождения, место рождения –
гор. Волгоград; страховой номер индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе
обязательного пенсионного страхования – 002-505-379 96)
ходатайство финансового управляющего Банько А.С. об утверждении положения о порядке,
сроках и условиях реализации имущества должника
при участии в судебном заседании:
финансовый управляющий – Банько А.С., паспорт,
должник – не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Волгоградской области (далее – суд) от 10.10.2018
(резолютивная часть оглашена 03.10.2018) признано обоснованным заявление публичного
акционерного общества «Сбербанк России» о признании гражданки Черкасовой Людмилы
Викторовны (далее – Черкасова Л.В., должник) несостоятельной (банкротом), введена в
отношении должника процедура реструктуризации долгов гражданина. Финансовым
управляющим утвержден Банько А.С.

Сообщение о введении процедуры банкротства опубликовано в газете «Коммерсантъ»
13.10.2018.

Решением суда от 07.03.2019 (резолютивная часть оглашена 28.02.2019) Черкасова Л.В.
признана несостоятельной (банкротом), в отношении Черкасовой Л.В. введена процедура
реализации имущества гражданина сроком на пять месяцев до 28.07.2019, финансовым
управляющим утвержден Банько А.С.

24.10.2019 в суд поступило ходатайство финансового управляющего об утверждении
положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника на следующих
условиях:

1	Сведения должнике	о Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 28.02.2019г. (полный текст изготовлен 07.03.2019г.) по делу № А12-21729/2018 Черкасова Людмила Викторовна (17.01.1957 года рождения, место рождения: г. Волгоград, адрес регистрации: 400026, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Гражданская, д. 14, кв. 65, ИНН 344802174700, СНИЛС 002-505-379 96) - далее Должник) признана несостоятельным (банкротом), введена
---	----------------------	---

		процедура реализации имущества гражданина.	
2	Организатор торгов	Организатором торгов выступает Финансовый управляющий Банько Александр Сергеевич (ИНН 340304189489) из числа членов Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий», который был назначен решением арбитражного суда Волгоградской области от 28.02.2019г. по делу № А12-21729/2018. Финансовый управляющий выполняет функцию организатора торгов в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ и приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495. «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».	
3	Срок продажи имущества	Продажу имущества должника осуществить в срок до завершения реализации имущества в отношении должника.	
4	Форма торгов	Первоначальные и повторные торги в отношении имущества должника провести в форме аукциона, открытого по составу участников с открытой формой предложений о цене имущества, по принципу повышения цены в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г.	
5	Место проведения торгов	Определение электронной торговой площадки, на которой будут проведены торги по реализации имущества должника, осуществляется финансовым управляющим из числа организаций, аккредитованных при саморегулируемой организации арбитражных управляющих.	
6	Предмет торгов начальная цена реализации	Имущество Должника, вошедшее в конкурсную массу (далее по тексту - имущество, лот): Недвижимость:	
		Наименование	Начальная продажная стоимость лота (без НДС), руб.
		- здание (жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом участке), площадь 144 кв. м., назначение: жилое, 2 этажа, в том числе подземных 1, адрес (местонахождение): Россия, обл. Волгоградская, р-н Светлоярский, СНТ «Якорь-3», массив 2, линия 3, уч-к №113, кадастровый (условный) номер 34:26:041901:274.); - земельный участок (садовый) на котором расположено здание; площадь 638+/-18 кв. м., назначение: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения садоводства, адрес (местонахождение) Россия, обл. Волгоградская, р-н Светлоярский, СНТ «Якорь-3», массив 2, линия 3, уч-к №113, кадастровый (условный) номер 34:26:041901:37.	137000

7	Обременение имущества	Обременения имущества Должника: не зарегистрированы
8	Средства массовой информации, в которых размещается информация о проведении торгов	<p>Организатор торгов в течение 30 календарных дней с даты вступления в силу определения арбитражного суда об утверждении настоящего Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества направляет для опубликования сообщение о проведении торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (bankrot.fedresurs.ru) с учетом требований ст. 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</p> <p>Сообщение о торгах должно быть опубликовано не позднее, чем за 30 дней до даты торгов.</p> <p>В течение 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 средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.</p>
9	Ознакомление с предметом торгов	Ознакомление с имуществом по адресам места нахождения объектов недвижимости, указанным в пункте б настоящего Положения. Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.
10	Размер и порядок внесения задатка. Возврат задатков.	Задаток составляет 20% (двадцать) процентов от начальной цены реализации лота. Задаток должен быть внесен единым платежом в безналичном порядке не позднее даты подачи заявки на счет, указанный Организатором торгов в сообщении о торгах. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств победителя торгов по оплате приобретенного имущества. Суммы внесенных задатков возвращаются всем заявителям за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.
11	Шаг аукциона	5% (Пять) процентов от начальной цены реализации имущества.
12	Функции организатора торгов	<p>Организатор торгов выполняет следующие функции:</p> <ul style="list-style-type: none"> опубликовывает и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов; принимает заявки на участие в торгах, предложение о цене имущества; заключает с заявителями договоры о задатке; определяет участников торгов; осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формой представления предложений о цене имущества; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

13	Срок и адрес подачи документов на участие в торгах	<p>Срок представления заявок на участие в торгах не менее 25 рабочих дней.</p> <p>Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015, настоящим Положением.</p> <p>Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:</p> <p>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.</p> <p>Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.</p> <p>К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:</p> <p>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.</p> <p>Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.</p>
14	Определение участников торгов	<p>Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.</p>

		<p>Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.</p> <p>Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением; 2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны; 3) поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.
15	Подведение результата в торгов	<p>Не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие в соответствии с пунктом 7.1 Приказа Минэкономразвития № 495 от 23.07.2015 протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися.</p>
16	Заключение договора купли-продажи	<p>В течение пяти дней с даты подписания протокола об итогах аукциона арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества должника.</p> <p>В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения арбитражного управляющего внесенный задаток ему не возвращается и арбитражный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества должника участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.</p> <p>Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов и содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.</p> <p>Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:</p> <p>сведения об имуществе, его составе, характеристиках,</p>

		<p>описание имущества; цена продажи имущества; порядок и срок передачи имущества покупателю; сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.</p> <p>Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>В случае просрочки платежей более чем на 1 календарный день Покупатель утрачивает право на приобретение имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего договора. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке по вине Покупателя со дня, следующего за днем окончания периода, указанного в настоящем пункте, при этом заключения дополнительного соглашения о расторжении договора либо направления уведомления о расторжении договора не требуется.</p>
17	Условия оплаты имущества	<p>Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества на основной счет реализации имущества.</p>
Повторные торги		
18	Проведение повторных торгов	<p>В случае признания торгов несостоявшимися и/или незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов арбитражный управляющий в течение пяти дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся Организатором торгов в соответствии с порядком, определенным для проведения первоначальных торгов.</p>
19	Начальная продажная цена на повторных торгах	<p>Определить начальную продажную цену на повторных торгах в сумме на 10% ниже начальной цены продажи на первоначальных торгах.</p>
Публичное предложение		
		<p>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 не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.</p>

	Торги посредством публичного предложения провести в соответствии с Положением, регламентирующим проведение первоначальных и повторных торгов, с особенностями, установленными настоящим разделом.	
20	Начальная цена Имущества	Определить начальную цену имущества в размере начальной цены имущества на повторных торгах.
21	Порядок снижения цены и срок действия цены	<p>В сообщении о продаже посредством публичного предложения наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» указывается величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. В случае отсутствия заявок в течение 5 (пяти) календарных дней с даты начала приема заявок на участие в торгах, опубликованном в сообщении о проведении торгов, установить величину снижения начальной продажной цены имущества по каждому лоту – 10 (десять) процентов, период времени, по истечении которого происходит снижение продажной цены – 5 (пять) календарных дней.</p> <p>Снижение цены прекращается при достижении 30% от начальной цены реализации имущества на торгах посредством публичного предложения (цена отсечения). Данная цена действует в течение 5 (пяти) календарных дней.</p>
22	Опубликование сообщений о торгах, результатах торгов, о заключении и договора	<p>Организатор в течение 30 календарных дней с даты признания не состоявшимися повторных торгов направляет для опубликования сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения в Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве в телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://bankrot.fedresurs.ru. При этом не применяется положение об опубликовании сообщения за 30 календарных дней до начала торгов.</p> <p>В течение 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 средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.</p>
23	Порядок и срок представления заявок на участие в торгах	<p>Срок представления заявок на участие в торгах не менее 25 рабочих дней.</p> <p>Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015, настоящим Порядком.</p>
24	Подведение результатов торгов	<p>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.</p> <p>В случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Результаты торгов подводятся в порядке и сроки, установленные Приказом Минэкономразвития № 495 от 23.07.2015.</p>
--	--

Должник и иные лица в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения требования считаются надлежащим образом извещенными по правилам ст. 123 АПК РФ. Судебное заседание проводится судом без участия указанных лиц по правилам ст. 156 АПК РФ.

Возражений по существу указанного порядка продажи имущества не поступило.

Согласно п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу.

В силу п. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное Положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным ст. ст. 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве; об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и установлении начальной цены продажи имущества выносится определение.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с данным Законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Финансовым управляющим 26.09.2019 проведена инвентаризация и 22.10.2019 оценка имущества, составляющего конкурсную массу должника. Результаты данной оценки имущества должника не были оспорены в установленном законом порядке заинтересованными лицами и не признаны недостоверными.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном названным Законом (п. 3 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

Реализуемое имущество является недвижимым (земельный участок, здание), а в силу прямого указания в Законе о банкротстве недвижимое имущество подлежит реализации исключительно на открытых торгах.

Таким образом, предлагаемый финансовым управляющим порядок реализации

имущества должника не противоречит законодательству, регулирующему вопросы банкротства.

Принимая во внимание цели процедуры реализации имущества гражданина и фактические обстоятельства дела, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, суд считает подлежащим удовлетворению ходатайство об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции финансового управляющего Банько А.С.

Руководствуясь ст. 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002, ст. 184, 185, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить порядок реализации имущества гражданки Черкасовой Людмилы Викторовны (ИНН 344802174700; адрес: 400026, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Гражданская, д. 14, кв. 65; 400029, г. Волгоград, ул. Саушинская, д. 1, кв. 62; данные о рождении: 17 января 1957 года рождения, место рождения – гор. Волгоград; страховой номер индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования – 002-505-379 96) в редакции финансового управляющего Банько А.С.

Определение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области в установленный законодательством срок.

Судья

М.Ю. Кузенкова