



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Герцена, д. 1а, г. Вологда, 160000,

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

31 марта 2021 года

город Вологда

Дело № А13-757/2020

Резолютивная часть определения объявлена 25 марта 2021 года

Полный текст определения изготовлен 31 марта 2021 года

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Дмитриевой Н.В. при ведении протокола секретарем судебного заседания Большаковой Э.О., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом Касаткиной Юлии Юрьевны Сафоновой Виктории Михайловны об утверждении положения о продаже имущества, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Касаткиной Юлии Юрьевны (27.05.1974 г.р.; место рождения: г. Вологда; ИНН 352516792410; СНИЛС 082-621-023-34; адрес регистрации: г. Вологда, ул. Гиляровского, д. 16, комн. 17),

у с т а н о в и л :

Касаткина Юлия Юрьевна (далее – Касаткина Ю.Ю., должник) 23.01.2020 в порядке статьи 213.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) обратилась в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением о признании ее несостоятельной (банкротом).

Определением суда от 30.01.2020 заявление должника принято к производству, возбуждено производство по делу о банкротстве Касаткиной Ю.Ю.

Решением суда от 19.05.2020 (резолютивная часть решения оглашена 18.05.2020) Касаткина Ю.Ю. признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее открыта процедура реализации имущества гражданина сроком на пять месяцев, финансовым управляющим утверждена Сафонова Виктория Михайловна (далее – Сафонова В.М., финансовый управляющий).

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сведения о введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина опубликованы 30.05.2020 в издании «Коммерсантъ» № 95.

Финансовый управляющий Сафонова В.М. 30.11.2020 посредством электронной системы «Мой Арбитр» направила в суд заявление об утверждении положения о продаже, просит утвердить положение о порядке,

сроках и условиях продажи имущества Касаткиной Ю.Ю. (земельный участок общей площадью 2480 кв.м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Вологодский р-н, Прилуцкий с/с, д. Борилово-2).

Определением суда от 07.12.2020 заявление финансового управляющего оставлено без движения.

Определением суда от 16.12.2020 заявление финансового управляющего принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению.

К судебному заседанию 25.01.2021 от кредитора публичного акционерного общества «Сбербанк» России» (далее - ПАО «Сбербанк») поступил отзыв, в котором указывает, что выражает несогласие с условиями представленного Положения в связи с расхождением результатов заключения о стоимости имущества, проведенной кредитором, и решением финансового управляющего об оценке имущества. Просит внести изменения и дополнения в Положение о продаже имущества должника и начальную стоимость земельного участка указать 486 000 руб.

Определением суда от 25.01.2021 судебное заседание отложено; лицам, участвующим в деле, разъяснено право заявить ходатайство о назначении экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания, своих представителей не направили, в связи с чем ходатайство финансового управляющего рассмотрено без их участия в соответствии со статьей 156 АПК РФ.

До начала судебного заседания от финансового управляющего поступило ходатайство о проведении судебного заседания в отсутствие представителя, в котором указывает, что отзыв ПАО «Сбербанк» в ее адрес не поступал, настаивает на рыночной стоимости имущества, предложенной финансовым управляющим.

Исследовав материалы дела, оценив собранные доказательства, суд считает ходатайство финансового управляющего подлежащим удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), статьей 223 АПК РФ дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Согласно пункту 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве финансовый управляющий в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина 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 Закона о Банкротстве. 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).

Согласно пункту 3 статьи 213.26 названного Закона имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

В рассматриваемом случае установлено, что в процессе осуществления финансовым управляющим своей деятельности выявлено и включено в конкурсную массу имущество, принадлежащее должнику: земельный участок, общей площадью 2480,00 кв.м., кадастровый номер 35:25:0506032:4, расположенный по адресу: Вологодская область, Вологодский район, Прилуцкий с/с, д. Борилово-2.

В материалы дела представлено заключение об оценке от 26.11.2020, выполненное финансовым управляющим, согласно которого рыночная стоимость земельного участка составляет 297 000 руб.

Суду представлено Положение о продаже в редакции финансового управляющего следующего содержания:

1. «Общие положения»

1.1. Настоящее Положение (далее по тексту «Положение») определяет порядок, сроки и условия проведения открытых торгов в электронной форме в форме аукциона (первых, повторных торгов), а также посредством публичного предложения по реализации имущества, принадлежащего гражданке Касаткиной Юлии Юрьевне, включенного в конкурсную массу.

1.2. Положение разработано в соответствии со статьями 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве), приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 июля 2015 г. №495 (далее по тексту – приказ №495) и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и разъяснениями.

1.3. Общие сведения о должнике:

- полное наименование должника – Касаткина Юлия Юрьевна (далее по тексту – Касаткина Ю.Ю., должник);

- Адрес регистрации, ИНН: : г. Вологда, ул. Гиляровского, д. 16, комн. 17; ИНН 352516792410;

- наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о несостоятельности (банкротстве) должника – Арбитражный суд Вологодской области;

- номер дела – А13-757/2020.

- дата введения процедуры реализации имущества гражданина – 19 мая 2020 года;

- дата утверждения финансового управляющего – 19 мая 2020 года;
- финансовый управляющий – Сафонова Виктория Михайловна.

1.4. В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение в Положение соответствующих изменений, Положение применяется с учетом таких изменений.

2. Основные определения

2.1. Для целей Положения применяются следующие основные термины и определения:

день проведения торгов – день, в течение которого проводятся торги, и определяется победитель торгов;

здаток – сумма денежных средств, перечисляемая физическими и юридическими лицами, намеревающимися принять участие в торгах (претендентами), в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения;

заявка – электронный документ, составленный и подписанный претендентом, подтверждающий намерение претендента выкупить имущество/лот на торгах;

имущество/лот – недвижимое имущество, принадлежащее должнику на праве собственности;

организатор торгов – лицо, осуществляющее необходимые действия, направленные на реализацию имущества, указанного в настоящем положении (Сафонова Виктория Михайловна – финансовый управляющий, ИНН 350903148576; 160000, г. Вологда, а/я 33);

оператор электронной площадки – юридическое лицо или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые владеют электронной площадкой и обеспечивают проведение торгов в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве. Для целей настоящего положения оператором электронной площадки признается АО «Российский аукционный дом»;

победитель торгов – участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество/лот;

покупатель – лицо, приобретающее имущество по результатам торгов;

претендент – физическое или юридическое лицо, намеревающееся принять участие в торгах;

счет должника – используемый в процедуре реализации имущества счет должника в банке или иной кредитной организации;

участник торгов – физическое и/или юридическое лицо, допущенное в соответствии с Положением до участия в торгах на основании решения организатора торгов о допуске претендента к участию в торгах;

шаг аукциона – величина повышения начальной цены продажи имущества/лота;

электронная площадка – сайт в сети «Интернет» на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве. Для целей

настоящего положения под электронной площадкой понимается универсальная торговая платформа АО «Российский аукционный дом», адрес сайта – <http://lot-online.ru>;

Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в разделе 2 настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Имущество должника, подлежащее продаже, путем проведения торгов

3.1. Предметом реализации является следующее имущество должника:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок, общей площадью 2480,00 кв.м., кадастровый номер 35:25:0506032:4, расположенный по адресу: Вологодская область, Вологодский район, Прилукский с/с, д. Борилово-2	297 000,00

3.2. Начальная продажная цена имущества устанавливается в размере: Лот № 1 - 297 000,00(двести девяносто семь тысяч) рублей.

4. Продажа имущества на торгах в форме аукциона

4.1. Торги проводятся в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене.

4.2. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на шаг аукциона.

4.3. Шаг аукциона составляет 5 (Пять) % от начальной цены продажи имущества. Шаг аукциона не изменяется в течение проведения торгов.

4.4. Задаток для лиц, выразивших намерение участвовать в торгах, устанавливается в размере 10 (Десять) % от начальной продажной цены лота.

4.5. Задаток оплачивается путем перечисления денежных средств на счет организатора торгов по реквизитам, указанным в объявлении о проведении торгов.

4.6. Победителем торгов признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

4.7 Функции организатора торгов.

4.7.1. В течение 10 рабочих дней с даты утверждения Положения Арбитражным судом Вологодской области публикует и размещает сообщение о продаже имущества в установленном законодательством порядке в сети «Интернет» на сайте ЕФРСБ.

Сообщение о продаже имущества должно быть опубликовано не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.

В сообщении о продаже имущества должны содержаться:

- сведения о продаваемом имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;

- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона»):
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

4.7.2. Заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки.

4.7.3. Назначает дату, время и место проведения торгов.

Торги должны быть проведены организатором торгов не позднее, чем в течение 5 (пяти) календарных дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.

4.7.4. Представляет в установленной форме оператору электронной площадки заявку на проведение торгов, производит размещение необходимых сведений на электронной площадке для проведения торгов в соответствии с требованиями, предусмотренными приказом № 495, а также осуществляет взаимодействие с оператором электронной площадки.

К заявке на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой подписью организатора торгов проект договора о задатке и проект договора купли-продажи имущества.

4.7.5. Проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации.

4.7.6. Проверяет поступление задатка.

4.7.7. Принимает решение о признании претендентов участниками торгов и уведомляет претендентов о принятом решении через оператора электронной площадки.

Решение о допуске претендентов 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.

В протоколе об определении участников торгов содержится перечень претендентов, допущенных к участию в торгах, а также перечень претендентов, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного

наименования юридического лица претендента и (или) фамилии, имени отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске претендента к участию в торгах. Протокол составляется в одном экземпляре и хранится у организатора торгов. Оператору электронной площадки подписанный протокол направляется организатором торгов в форме электронного документа в день его подписания.

К участию в торгах допускаются претенденты, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации и указанным в сообщении о проведении торгов. Претенденты, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

4.7.8. Принимает решение об отказе в допуске претендента к участию в торгах и уведомляет претендентов о принятом решении через оператора электронной площадки в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
- представленные претендентом документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанные в сообщениях о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов;

4.7.9. Осуществляет проведение торгов в соответствии с Положением.

4.7.10. Утверждает протокол о результатах проведения открытых торгов в течение одного часа с момента получения протокола и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке.

4.7.11. Принимает решение о признании торгов несостоявшимися во всех случаях, когда за продаваемое имущество не были получены денежные средства, в том числе:

- к торгам допущен только один участник;
- не были представлены заявки на участие в торгах;
- победитель торгов отказался от заключения договора купли-продажи или от оплаты приобретаемого имущества.

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

4.7.12. Уведомляет участников торгов о результатах торгов после их завершения.

4.7.13. Публикует сведения о результатах торгов в пятнадцатидневный срок со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или

принятия решения о признании торгов несостоявшимися в порядке, установленном статьями 28 и 110 Закона о банкротстве.

4.7.14. Производит расчеты с претендентами, участниками и победителем торгов по внесенным суммам задатков.

Если лицу, подавшему заявку на участие в торгах и внесшему задаток, отказано в участии в торгах, задаток подлежит возврату в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об отказе.

Суммы внесенных задатков возвращаются всем участникам торгов, за исключением победителя, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Сумма задатка победителя засчитывается в счет выкупной цены.

4.7.15. Разрабатывает в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона о банкротстве договор купли-продажи имущества и направляет проект договора купли-продажи имущества покупателю.

4.8. Права и обязанности претендента.

4.8.1. Для получения доступа к участию в открытых торгах претенденту необходимо пройти регистрацию на электронной площадке. Регистрация на электронной площадке осуществляется оператором электронной площадки при предоставлении претендентом документов, предусмотренных приказом № 495.

4.8.2. Для участия в открытых торгах претенденту необходимо представить оператору электронной площадки заявку на участие в торгах, которая должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

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 которой является финансовый управляющий.

Заявка на участие в торгах должна быть подписана электронной подписью заявителя.

4.8.3. Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4.8.4. С заявкой претендент представляет в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью претендента договор о задатке. Претендент вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. Документом, подтверждающим поступление задатка, является выписка со счета.

4.8.5. Претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее срока окончания подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

4.8.6. Претендент приобретает статус участника торгов с момента подписания организатором торгов протокола об определении участников торгов.

4.9. Участник торгов в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов, принимает участие в торгах на электронной площадке путем представления предложений о цене имущества оператору электронной площадки в порядке, предусмотренном приказом № 495.

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену за имущество.

5. Оформление договора

5.1. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю (единственному участнику) торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем (единственным участником) торгов предложением о цене имущества.

5.2. Победитель торгов или единственный участник в течение 5 (пяти) дней с даты получения указанного предложения должен подписать договор купли-продажи. В случае отказа или уклонения победителя (единственного участника) торгов от подписания данного договора внесенный задаток ему не возвращается, перечисляется на счет должника, и организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. Положение данного пункта применяется в случае отказа или уклонения от подписания договора купли-продажи каждого последующего участника аукциона, которому организатор торгов предложит заключить договор купли-продажи имущества. В этом случае организатор торгов в течение двух дней предлагает заключить договор купли-продажи имущества участнику аукциона, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками аукциона, за исключением отказавшихся или уклонившихся от подписания договора участников аукциона.

5.3. Организатор торгов в порядке и в срок, указанные в статье 110 Закона о банкротстве, направляет для размещения в изданиях и Интернет-ресурсах, указанных в пункте 4.7.1 Положения, сведения о результатах торгов.

5.4. Обязательным условием договора купли-продажи имущества должна быть возможность перехода права собственности на предмет продажи только после его полной оплаты покупателем. Должник в лице финансового управляющего и Победитель торгов обязуются передать договор купли-продажи лота в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии для государственной регистрации только с момента полной оплаты по договору купли-продажи.

5.5. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляется по передаточному акту.

5.6. Право собственности покупателя на имущество подлежит государственной регистрации. Документы для государственной регистрации не могут быть направлены в органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ранее полной оплаты стоимости имущества покупателем по результатам торгов.

6. Расчеты после проведения торгов

6.1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания договора купли-продажи, перечислив денежные средства на счет должника по реквизитам, указанным в сообщении о проведении торгов.

6.2. Задаток, уплаченный покупателем, в случае, если он не был возвращён, засчитывается в счет исполнения обязательства покупателя по оплате приобретенного имущества.

6.3. Средства, вырученные от реализации имущества, они распределяются финансовым управляющим в соответствии с очередностью предусмотренной Законом о банкротстве.

6.4. В случае нарушения покупателем сроков полной оплаты приобретенного имущества должник в лице финансового управляющего вправе отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков.

7. Повторные торги

7.1. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов или в случае неоплаты имущества покупателем, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке.

Если открытые торги признаны несостоявшимися, организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов.

7.2. Организатор торгов проводит повторные торги на условиях, установленных Положением для первоначальных торгов. При этом начальная цена устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах.

7.3. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 10 (Десять) % от начальной продажной стоимости лота на повторных торгах.

7.4. Шаг аукциона на повторных торгах составляет 5 (Пять) % начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

7.5. Заявка на опубликование сообщения о продаже имущества на повторных торгах должна быть направлена организатором торгов в официальное издание, указанное в пункте 4.7.1. Положения, в срок не позднее 15 дней после возникновения обстоятельств, при которых проводятся повторные торги.

8. Продажа посредством публичного предложения

8.1 В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли – продажи с единственным участником, Имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

8.2 Торги проводятся в электронной форме на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» (далее - Оператор электронной торговой площадки) (адрес в сети Интернет: <http://www.lot-online.ru>).

8.3 Способ продажи имущества – публичное предложение.

8.4 При организации торгов Организатор публикует и размещает сообщение о продаже имущества в установленном законодательством порядке в сети «Интернет» на сайте ЕФРСБ.

8.5 Прием заявок осуществляется в течение 21 календарных суток и начинается с даты, указанной в информационном сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения.

8.6 Помимо представления заявки на участие в торгах претенденты обязаны внести задаток за участие в торгах в размере 10 (Десять) % от начальной цены продажи имущества должника. По желанию претендентов они могут заключить с организатором торгов договор о задатке. Задаток вносится на реквизиты банковского счета должника, которые указываются в информационном сообщении о проведении Торгов.

8.7 Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», приказом Минэкономразвития РФ от 23 июля 2015 г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе

процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

8.8 При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

8.9 Сроки, учитываемые при проведении торгов, определяются в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим положением.

8.10 Устанавливается следующая величина снижения начальной цены продажи имущества, в случае отсутствия заявок (Приложение №1 к настоящему Положению): на 10 (Десять) % от начальной цены продажи имущества каждые 3 календарных суток в течение 21 календарных суток с даты, указанной в информационном сообщении о публичном предложении в сети «Интернет» на сайте ЕФРСБ;

8.11 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 (согласно Приложения 1), при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

8.12 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.

8.13 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.

8.14 С момента определения победителя торгов прием заявок прекращается, торги путем публичного предложения завершаются.

8.15 В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора.

8.16 При уклонении или отказе победителя от заключения договора купли-продажи имущества, в течение пяти рабочих дней со дня получения предложения конкурсного управляющего о заключении такого договора, или оплаты в установленный срок, внесенный задаток ему не возвращается, результаты продажи имущества аннулируются продавцом. При этом, в случае наличия иных заявок, продавец вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества последующим заявителям.

8.17 Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает финансовым управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются: сведения об Имуществе, его составе, характеристиках; цена продажи Имущества; порядок и срок передачи Имущества покупателю.

8.18 Условия продажи имущества должника должны предусматривать получение денежных средств за проданное имущество не позднее, чем в течение 30 дней с даты заключения договора купли-продажи.

8.19 При достижении минимальной цены продажи имущества, являющейся ценой отсечения, указанной в Приложении №1 к настоящему положению, прием заявок посредством публичного предложения по минимальной цене продажи имущества продолжается в течение 3 календарных суток.

9. Заключительные положения

9.1. Разногласия и спорные вопросы, возникающие в ходе организации и проведения торгов, подлежат обязательному рассмотрению организатором торгов.

9.2. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Признание результатов торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с победителем торгов.

9.4. Во всех случаях, не урегулированных Положением, участники торгов руководствуются Законом о банкротстве, приказом № 495, постановлением № 58.

9.5. Все изменения Положения утверждаются Арбитражным судом Вологодской области.

Приложение № 1 к Положению о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего Касаткиной Юлии Юрьевне

Расчет падения цены при проведении торгов посредством публичного предложения

Период реализации	Наименование имущества
	земельный участок, общей площадью 2480,00 кв.м., кадастровый номер 35:25:0506032:4, расположенный по адресу: Вологодская область, Вологодский район, Прилукский с/с, д. Борилово-2
	цена снижения по периодам
Начальная цена реализации посредством публичного предложения	267 300,00
с 1 по 3 сутки	267 300,00
с 4 по 6 сутки	240 570,00
с 7 по 9 сутки	213 840,00
с 10 по 12 сутки	187 110,00
с 13 по 15 сутки	160 380,00
с 16 по 18 сутки	133 650,00
с 19 по 21 сутки	106 920,00

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ относимость, допустимость, достоверность представленных в материалы дела доказательств, суд приходит к выводу о том, что Положение о продаже в редакции, предложенной финансовым управляющим, соответствует целям Закона о банкротстве, направлено на своевременную реализацию имущества должника и на соблюдение интересов кредитором.

Начальная стоимость имущества, указанная в Положении о продаже, соответствует стоимости, указанной в проведенном финансовым управляющим заключении об оценке от 26.11.2020.

Кредитором ПАО «Сбербанк» заявлены возражения в отношении начальной стоимости земельного участка, определенной финансовым управляющим в заключении об оценке. Остальными кредиторами возражений в отношении представленной редакции Положения о продаже не представлено.

В обоснование возражений ПАО «Сбербанк» к отзыву представлено заключение о стоимости от 21.01.2021, выполненное экспертом-аналитиком ООО «Мобильный оценщик, согласно которого рыночная стоимость земельного участка составляет 486 000 руб. В представленном заключении о стоимости имущества приведены объекты-аналоги, расположенные в пос. Дубровское, д. Семеново-2, д. Шульгино, д. Феофанцево.

Определением суда от 25.01.2021 судебное заседание отложено; лицам, участвующим в деле, разъяснено право заявить ходатайство о назначении экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка.

Ходатайство о назначении по делу экспертизы не заявлено.

Оценив представленные доказательства, суд считает подлежащей установлению начальную стоимость земельного участка в размере 297 000 руб., то есть в соответствии с заключением об оценке, представленным финансовым управляющим имуществом должника. При определении рыночной стоимости финансовым управляющим использованы три аналога, два из которых непосредственно находятся в д. Борилово-2, где располагается земельный участок должника. В заключении использованы корректировки к объектам и обосновано их применение на различных уровнях сравнения. Выводы финансового управляющего по результатам исследования рыночной стоимости земельного участка обоснованы и не противоречивы.

Кроме того, согласно Положению о продаже первоначально имущество реализуется на торгах в форме аукциона путем повышения начальной цены продажи имущества.

В соответствии с пунктом 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (пункт 9 ФСО № 1).

Согласно абзацу второму статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» конкуренция определена как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

По смыслу пункта 13 статьи 110 Закона о банкротстве при проведении торгов в форме электронного аукциона цена формируется на конкурентной основе в режиме реального времени путем пошагового повышения начальной продажной цены. На организатора таких торгов возлагается обязанность обеспечить равный доступ всех лиц к участию в них, в том числе свободное, бесплатное и бесперебойное функционирование электронных и информационных систем, с использованием которых подается конкретная ценовая заявка (п. 14 ст. 110 Закона о банкротстве).

Таким образом, при проведении торгов в форме открытого аукциона выполняются все предусмотренные статьей 3 Закона об оценочной деятельности критерии открытого рынка в условиях конкуренции, позволяющие квалифицировать сложившуюся в результате торгов стоимость как действительно рыночную (стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией; на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны нет; платеж за объект оценки выражен в денежной форме).

Торги в форме открытого аукциона представляют возможность сформировать объективную действительную рыночную цену продаваемого имущества, на них выявляется наилучшее ценовое предложение.

Положение о продаже в редакции, предложенной финансовым управляющим, не противоречит законодательству о банкротстве и не содержит условий, противоречащих требованиям норм действующего законодательства.

Учитывая изложенное, суд удовлетворяет заявление финансового управляющего должника, утверждая Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника и устанавливая начальную цену продажи имущества в соответствии с заключением об оценке, представленным финансовым управляющим имуществом должника.

Руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

о п р е д е л и л :

утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Касаткиной Юлии Юрьевны в редакции, предложенной финансовым управляющим Сафоновой Викторией Михайловной.

При этом установить начальную цену продажи имущества, принадлежащего Касаткиной Юлии Юрьевны и подлежащего реализации: земельный участок, общей площадью 2480,00 кв.м., кадастровый номер 35:25:0506032:4, расположенный по адресу: Вологодская область, Вологодский район, Прилукский с/с, д. Борилово-2, в размере 297 000 руб.

Определение может быть обжаловано в течение десяти рабочих дней в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд с даты его вынесения.

Судья

Н.В.Дмитриева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 21.05.2020 5:33:41
Кому выдана Дмитриева Наталья Валерьевна