



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Омск  
27 октября 2021 года

№ дела  
А46-874/2021

*Резолютивная часть определения оглашена 21 октября 2021 года.  
Полный текст определения изготовлен 27 октября 2021 года.*

Арбитражный суд Омской области  
в составе судьи Макаровой Н.А.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Загудаевой А.Ю.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Бузынниковой  
Татьяны Владимировны (01.03.1974 года рождения, место рождения: г. Омск;  
ИНН 550500842868, СНИЛС 118-450-955-63, адрес регистрации: 646970, Омская область,  
р-н Кормиловский, р.п. Кормиловка, ул. Карла Маркса, д.50) Овчаренко Семена  
Александровича,  
об утверждении Положения о порядке продажи имущества должника,

при участии в судебном заседании:  
финансового управляющего – Овчаренко С.А. (паспорт),

### У С Т А Н О В И Л :

решением от 22.03.2021 Арбитражного суда Омской области (резолютивная часть  
оглашена 28.01.2021) Бузынникова Татьяна Владимировна (далее - Бузынникова Т.В.,  
должник) признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника открыта  
процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым  
управляющим утвержден Овчаренко Семен Александрович.

Публикация сообщения, в соответствии со статьями 28, 213.7 Федерального закона  
от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о  
банкротстве), о введении в отношении должника процедуры реализации имущества  
гражданина, состоялась в газете «Коммерсантъ» 16.03.2021 № 53 (7015).

23.07.2021 финансовый управляющий должника Овчаренко С.А. обратился в  
Арбитражный суд Омской области с заявлением об утверждении Положения о порядке, о  
сроках и об условиях продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Омской области от 20.08.2021 указанное  
заявление принято к производству, судебное заседание по его рассмотрению назначено на  
07.10.2021.

Информация о дате, месте и времени судебного заседания размещена арбитражным  
судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по  
адресу: [www.omsk.arbitr.ru](http://www.omsk.arbitr.ru) в соответствии с порядком, установленном статьей 121  
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

01.09.2021 в материалы дела от кредитора ПАО «Сбербанк России» поступил отзыв,  
согласно которому кредитор считает целесообразным внести изменения в Положение о  
порядке продажи имущества должника и установить начальную продажную стоимость  
недвижимого имущества в размере 382 000,00 рублей с целью продажи по наиболее

высокой цене, а также установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника 50% от начальной цены продажи имущества должника на повторных торгах.

В обоснование предложенной цены кредитором представлено заключение о стоимости имущества № 2-210826-950 от 26.08.2021.

В судебное заседание, состоявшееся 07.10.2021, лица, участвующие в деле не явились, явку представителей не обеспечили.

Определением Арбитражного суда Омской области от 07.10.2021 судебное заседание по рассмотрению заявления финансового управляющего отложено на 21.10.2021.

18.10.2021 в материалы дела от финансового управляющего поступил отзыв, из содержания которого следует, что против стоимости, определенной кредитором, возражает, поскольку представленное заключение о стоимости имущества не соответствует применяемым стандартам оценочной деятельности, ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; перечень приведенных аналогов, используемых при расчете стоимости объекта некорректны для использования, так как месторасположение приведенных аналогов и объекта оценки находятся в разных частях Омской области (расстояние между с. Надеждино, где расположен объект оценки и Березовый стан 61 км, до садового товарищества Дзержинец 64 км.). На приведенных аналогах земельных участков имеются домик, теплица, баня, во всех приведенных аналогах проведено электричество. На земельном участке, принадлежащем должнику, не имеется каких-либо построек; электричество, водопровод не проведены, земельный участок без межевания, что существенно понижает рыночную стоимость данного земельного участка. Таким образом, аналоги, приведенные в заключении о стоимости имущества, не могут быть использованы для определения рыночной стоимости спорного объекта.

В судебном заседании 21.10.2021 финансовый управляющий поддержал позицию, изложенную в отзыве, указал, что отзыв направлен в адрес кредитора, возражения на отзыв не поступали.

Иные лица, извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения заявления.

Рассмотрев представленные в материалы дела документы, выслушав мнение финансового управляющего, суд находит заявление подлежащим удовлетворению исходя из следующего.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.1 Закона о несостоятельности (банкротстве) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к отношениям, связанным с несостоятельностью (банкротством) индивидуальных предпринимателей, с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи и настоящим Федеральным законом.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о

порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносятся определения.

Имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

Пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве определено, что после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Согласно пункту 5 статьи 139 Закона о банкротстве имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов.

В силу изложенным в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» разъяснениям, общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности.

Таким образом, в соответствии с вышеприведенными нормами и разъяснениями продажа имущества индивидуального предпринимателя, связанного с осуществлением последним предпринимательской деятельности, осуществляется в соответствии с утвержденным собранием кредиторов должника порядком продажи имущества должника.

В данном случае имущество должника не связано с осуществлением последним предпринимательской деятельности, соответственно, утверждение собранием кредиторов должника порядком продажи имущества должника не требуется.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве 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. 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 настоящим Федеральным законом.

В рамках процедуры реализации имущества должника, финансовым управляющим проведены мероприятия по формированию конкурсной массы, выявлено следующее имущество: земельный участок, расположенный в садоводческом товариществе «Мелиоратор» в границах земель АО «Надеждинское», участок № 275, кадастровый

номер 55:20:130601:432, площадь: 1500 кв.м.

В соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 213.26 Закон 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. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Таким образом, проведение оценки отнесено специальными нормами законодательства о банкротстве граждан к компетенции финансового управляющего.

Финансовым управляющим проведена инвентаризация и оценка вышеуказанного имущества должника.

Общая стоимость указанного имущества по оценке финансового управляющего составляет 99 090,00 рублей.

В рамках процедуры реализации имущества должника, финансовым управляющим разработано и подготовлено Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Возражения кредитора ПАО «Сбербанк России» относительно стоимости определенного объекта недвижимости не принимаются судом во внимание в силу нижеследующего.

В обоснование предложенной цены Банком представлено заключение о стоимости имущества № 2-210826-950 от 26.08.2021.

От финансового управляющего Овчаренко С.А. поступили возражения о недопустимости принятия экспертного заключения в качестве надлежащего доказательства.

Исследовав представленное экспертное заключение и возражения на него, суд соглашается с доводами финансового управляющего Овчаренко С.А. о недостоверности представленного заключения.

Так, представленное кредитором заключение о стоимости имущества № 2-210826-950 от 26.08.2021, произведенное обществом с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», содержит сведения об объектах, не являющихся аналогами.

Месторасположение приведенных аналогов и объекта оценки находятся в разных частях Омской области (расстояние между с. Надеждино, где расположен объект оценки и Березовый стан 61 км, до садового товарищества Дзержинец 64 км.).

На приведенных аналогах земельных участков имеются домик, теплица, баня, во всех приведенных аналогах проведено электричество. На земельном участке, принадлежащем должнику, не имеется каких-либо построек, электричество, водопровод не проведены, земельный участок без межевания, что существенно понижает рыночную стоимость данного земельного участка.

Таким образом, аналоги, приведенные в заключении о стоимости имущества, не могут быть использованы для определения рыночной стоимости спорного объекта.

Кроме того, как следует из представленного заключения о стоимости имущества № 2-210826-950 от 26.08.2021, оценка произведена на основании объявлений, размещенных на интернет сайтах – [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и [www.cian.ru](http://www.cian.ru).

Между тем, сведения из объявлений сети Интернет не отражают реальные условия аналогичных сделок по продаже имущества, а дают представление только о начальной цене предложения.

Более того, само по себе заключение о стоимости имущества № 2-210826-950 от 26.08.2021, произведенное обществом с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему

несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблений, связанных как с завышением, так и с занижением цены.

Как указано в части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

С учетом изложенного, суд оценивает заключение о стоимости имущества № 2-210826-950 от 26.08.2021, произведенное обществом с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» как недопустимое, недостоверное доказательство, которое не может быть положено в основу утвержденной начальной цены продажи имущества.

Таким образом, кредитором не доказана возможность продажи имущества должника по цене более высокой, чем цена, предложенная финансовым управляющим.

В свою очередь необоснованное увеличение начальной продажной цены имущества, может привести к отсутствию спроса на данное имущество, а, следовательно, к назначению повторных торгов и увеличению расходов по делу о банкротстве.

Указанные обстоятельства не позволяют прийти к выводу о необоснованном занижении финансовым управляющим начальной продажной стоимости имущества должника.

Законодательство о банкротстве, наделяя кредиторов и должника полномочиями на заявление разногласий о порядке, сроках, условиях и начальной цене продажи имущества должника, исходит из наличия у них правомерного интереса в сохранении (пополнении) конкурсной массы и, как следствие, необходимости предоставления им эффективного механизма защиты этой массы от необоснованной реализации имущества должника по заниженной цене и осуществления необоснованных расходов на реализацию имущества должника в связи с ее необоснованным завышением.

При этом, основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику. Установление более высокой (так же как и наиболее низкой) начальной цены не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества и арбитражный суд, устанавливая начальную цену продажи имущества, исходит из совокупности представленных в материалы дела доказательств.

Поскольку спорное имущество подлежит реализации путем проведения торгов, устанавливая начальную продажную цену имущества, суд определяет лишь нижнюю границу стоимости реализуемого имущества, что не препятствует продаже имущества при наличии соответствующего предложения по более высокой цене.

При реализации имущества на торгах цена сделки может быть определена не на основании данных отчета, а исходя из предложений участников торгов, то есть данные отчета используются не для установления цены сделки имущества, а лишь для определения начальной цены выставления его на торги.

То есть итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

Таким образом, более высокая рыночная стоимость будет подтверждена фактическими итогами торгов.

Исходя из системного толкования норм статей 51, 213.6, пункта 2 статьи 213.8 Закона о банкротстве, процедуры, применяемые в деле о банкротстве, являются срочными и имеют целью удовлетворение требований кредиторов должника в максимально короткие сроки.

В свою очередь выставление имущества по более высокой стоимости, чем предложено финансовым управляющим, приведет к затягиванию проведения реализации имущества и, соответственно, нарушения прав и интересов кредиторов.

Кроме того, установление судом начальной продажной цены имущества в завышенном размере, по сути, ограничит круг лиц, желающих приобрести имущество, что отразится на торгах, в частности, также приведет к увеличению расходов на проведение процедуры реализации имущества и к затягиванию процедуры реализации имущества в отношении должника.

Более того, поскольку спорное имущество подлежит реализации путем проведения торгов, устанавливая начальную продажную цену, суд определяет лишь нижнюю границу стоимости реализуемого имущества, что не препятствует продаже имущества при наличии соответствующего предложения по более высокой цене.

При этом, доказательства, свидетельствующие о нарушении при определении начальной продажной стоимости имущества, принципа разумности и добросовестности при реализации имущества в материалах дела отсутствуют.

При таких обстоятельствах, установление иной (более высокой) начальной цены продажи имущества должника в условиях отсутствия потребительского спроса и интереса в его приобретении нецелесообразно, поскольку не способствует повышению покупательского спроса на реализуемое имущество, а лишь приведет к необоснованному увеличению срока процедуры реализации имущества гражданина, что не соответствует интересам должника и его кредиторов.

Следовательно, приведенные кредитором доводы не свидетельствуют о необоснованной начальной продажной цене имущества должника, выставляемого на торги, в связи с чем подлежат отклонению.

Заявленные Банком возражения в части установления минимально допустимой цену (цену отсечения) продажи имущества должника 50% от начальной цены продажи имущества должника на повторных торгах, судом не принимаются, поскольку предложенные Банком условия значительно увеличат период проведения торгов, что не соответствует целям процедуры реализации имущества.

Закон о банкротстве не содержит каких-либо ограничений относительно предела снижения начальной цены продажи имущества, так же как и срока, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При определении таких показателей необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности.

Ограничение минимальной цены продажи 50-ю процентами от начальной стоимости может привести к затягиванию сроков реализации имущества и в целом процедуры банкротства гражданина.

Доказательств того, что при наличии минимальной цены в размере 50% увеличится число претендентов на приобретение имущества, в дело также не представлено.

При этом, как отмечено выше, реальная цена имущества формируется на торгах с учетом конъюнктуры рынка, заинтересованности потенциальных покупателей в конкретном имуществе, их платежеспособности.

Несостоявшиеся торги являются достаточным доказательством затруднительности реализации имущества. В связи с этим предложенная кредитором цена отсечения в размере 50%, при которой процедура продажи прекращается, лишает реализацию имущества данным способом смысла. При отсутствии покупателей на данных условиях возникнет необходимость повторного разрешения вопроса о порядке и условиях продажи имущества, что, в свою очередь, отразится на продолжительности процедуры реализации имущества и расходов в сторону их увеличения, и потому не будет отвечать интересам ни должника, ни кредиторов.

В таких условиях оснований для вывода о том, что предложенная финансовым управляющим Овчаренко С.А. цена отсечения, не соответствует целям и задачам процедуры реализации имущества должника гражданина, не имеется.

Иных возражений относительно утверждения Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, в редакции, предложенной финансовым управляющим, не заявлено.

Доводов, свидетельствующих об отсутствии оснований для утверждения порядка, сроков и условий продажи имущества должника иными лицами, участвующими в деле о банкротстве, не представлено.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Наличие обязанности по доказыванию предполагает представление стороной доказательств, бесспорно подтверждающих ее позицию, суд, оценивая собранные сторонами доказательства, должен дать оценку их законности и обоснованности.

В соответствии со статьей 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, стороны пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Таким образом, представленный порядок продажи подлежит утверждению в редакции финансового управляющего Овчаренко С.А.

Ввиду того, что Положение о порядке продажи имущества должника в редакции проекта финансового управляющего, не противоречит законодательству о банкротстве, не содержит условий, противоречащих требованиям действующего законодательства, равно как и не нарушает права и законные интересы кредиторов, уполномоченного органа и должника, при отсутствии доказательств, подтверждающих иное суд считает возможным удовлетворить ходатайство финансового управляющего Бузынниковой Т.В. – Овчаренко С.А.

Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (часть 2 статьи 184, статья 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии определения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 60, 213.25, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 156, 184-186, частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **О П Р Е Д Е Л И Л :**

утвердить Положение о порядке продажи имущества Бузынниковой Татьяны Владимировны (01.03.1974 года рождения, место рождения: г. Омск; ИНН 550500842868, СНИЛС 118-450-955-63, адрес регистрации: 646970, Омская область, р-н Кормиловский, р.п. Кормиловка, ул. Карла Маркса, д.50) в редакции финансового управляющего должника Овчаренко Семена Александровича:

*«Положение о порядке, сроках и условиях  
продажи имущества - Бузынниковой Татьяны Владимировны*

Овчаренко Семен Александрович

(Ф.И.О. арбитражного управляющего)

### Сведения о должнике

Полное наименование должника: Бузынникова Татьяна Владимировна (01.03.1974 года рождения, место рождения: г. Омск, ИНН 550500842868, СНИЛС 118- 450-955-63, адрес регистрации: 646970, Омская область, р-н Кормиловский, р.п. Кормиловка, ул. Карла Маркса, д.50).

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Омской области
Номер дела	А46-874/2021
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства - реализация имущества гражданина	16 марта 2021 года
Дата назначения арбитражного управляющего – Овчаренко С.А.	16 марта 2021 года

### Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	САУ "Авангард"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 005 от 16 января 2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_7782/АУ-2021 действует с 25.01.2021 г. по 24.01.2022 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	-
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	Дополнительное страхование не требуется
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	644043, г.Омск, ул. Фрунзе, д. 40, блок "а", 4 этаж, каб.403

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии со ст. 213.1, 213.24 - 213.26 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года (далее – Закон о банкротстве), и определяет порядок, сроки и условия продажи имущества Должника.

1.2. Продажа имущества осуществляется путем **проведения электронных торгов**.

1.4. Оценка имущества должника осуществлена в порядке ч.2 ст.213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года.

1.5. Имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания или комитета кредиторов (ст.139 Закона о банкротстве).

Согласно 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 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.

1.6. В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, финансовый управляющий обязан представить в суд для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

1.7. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника - конкурсную массу.

## 2. Имущество, подлежащее продаже

2.1. Продаже путем прямых продаж подлежит следующее имущество:

п/п	Вид и наименование имущества, кол-во	Марка имущества	Начальная цена продажи руб.
1	Земельный участок (не является совместно нажитым имуществом).	расположенный в садоводческом товариществе «Мелиоратор» в границах земель АО «Надеждинское», участок № 275 кадастровый номер 55:20:130601:432 площадь: 1500 кв.м.	99 090,00

2.2. Финансовый управляющий осуществляет реализацию имущества - путем проведения торгов в форме открытого аукциона.

## 3. Организатор торгов.

3.1. Организатором торгов по продаже имущества должника является финансовый управляющий должника.

3.2. Вознаграждение организатора торгов не устанавливается

3.3. Организатор торгов в течение 30 календарных дней со дня утверждения настоящего Положения публикует сообщение о проведении торгов в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве в сети Интернет (<http://bankrot.fedresurs.ru>).

3.4. Согласно положениям ст.213.7 Закона о банкротстве сведения о проведении торгов в официальном издании публикации **НЕ** подлежат.

## 4. Порядок продажи имущества путем проведения открытых торгов в форме аукциона

4.1. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, приведенным в сообщении о проведении торгов, задатки которых поступили на счет должника в установленный срок.

4.2. Срок представления заявок на участие в открытых торгах составляет не менее **25 (двадцать пять) рабочих дней** со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов на сайте ЕФРСБ.

4.3. Заявка на участие в открытых торгах должна соответствовать требованиям, установленным п. 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года, 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 или руководителем которой является Финансовый управляющий.

4.4. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из ЕГРЮЛ (для юридического лица), выписка из ЕГРИП (для индивидуальных предпринимателей), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица).

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

4.5. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгов принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

4.6. К участию в торгах допускаются заявители, оплатившие задаток, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года требованиям и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

4.7. Для лиц, выразивших намерение участвовать в торгах, устанавливается задаток, в размере 10% от начальной продажной цены на конкретном этапе торгов. Задаток должен быть внесен заявителем на счет Оператора электронной торговой площадки по реквизитам, указанным в сообщении о проведении торгов.

Внесение задатка допускается только Заявителем (от третьих лиц задаток не принимается).

В случае согласия победителя на заключение договора, уплаченная сумма задатка, засчитывается в счет частичной оплаты за реализуемое имущество.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи, в течение пяти дней с даты получения предложения финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

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

4.8 Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, составленного в соответствии с п.15 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня после подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

4.10. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4-19 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года.

## 5. Проведение торгов

5.1. Продажа имущества Должника осуществляется в порядке, установленном ст.213.26 (п.4) Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Порядком, путем проведения открытых по составу участников торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене.

5.1.1. Торги в электронной форме проводятся с использованием электронной торговой системы (электронной торговой площадки - ЭТП), аккредитованной надлежащим образом в СОАУ «Авангард» в соответствии с положениями Закона о банкротстве, приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 (далее по тексту - Приказ), Регламента проведения торгов. Перечень аккредитованных ЭТП находится в сети интернет на официальном сайте САУ «Авангард» по адресу [http://www.oau.ru/organizations/accred\\_org\\_list/](http://www.oau.ru/organizations/accred_org_list/)

Выбор электронной торговой площадки для проведения торгов имуществом должника осуществляется организатором торгов самостоятельно.

Оплата услуг ЭТП (возмещение расходов организатора торгов на оплату услуг ЭТП) осуществляется за счет имущества должника согласно тарифам ЭТП, действующим на дату завершения соответствующего этапа торгов. Тарифы ЭТП размещены в открытом доступе на

сайте оператора ЭТП.

Порядок проведения торгов определяется в соответствии с «Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве)», утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 года № 54.

5.2. **"Шаг аукциона" составляет 5% от начальной стоимости лота.** Время приема предложений о цене имущества – 1 час от времени начала торгов и 30 минут после представления последнего предложения.

5.3. Торги проводятся в следующем порядке:

5.3.1. В случае, если при проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене, оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине "шага аукциона".

5.3.2. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

5.3.3. В случае, если при проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества должника, оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

5.3.4. При проведении открытых торгов время проведения таких торгов определяется в следующем порядке:

если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене имущества должника, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания представления предложений является момент завершения торгов;

в случае поступления предложения о цене имущества должника в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене имущества должника продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества не поступило следующее предложение о цене имущества, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

5.3.5. Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан отклонить предложение о цене имущества должника в момент его поступления, направив уведомление об отказе в приеме предложения, в случае если:

1) предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений;

2) представленное предложение о цене имущества должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную "шагу" аукциона или меньше ранее представленного предложения о цене имущества должника.

5.3.6. Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов с открытой формой представления предложений о цене имущества должника двух и более одинаковых предложений о цене имущества должника. В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

5.3.8. **Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.**

5.3.9. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества должника и определяет победителя открытых торгов. В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества

должника, поступившее ранее других предложений.

5.3.10. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении открытых торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

При отсутствии в установленном в сообщении и проведении открытых торгов срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения. Победителем открытых торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник открытых торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую цену продажи имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения открытых торгов.

Со дня определения победителя открытых торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

## **6. Порядок подведения итогов открытых торгов и признания открытых торгов несостоявшимися**

6.1. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения.

6.2. В случае, если при проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества должника, организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

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

6.3. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов.

6.4. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах

был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

6.5. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения арбитражного управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

6.6. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом "О несостоятельности (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 и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

6.7. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество (предприятие) приобретено покупателем).

6.8. Если в соответствии с настоящим Порядком открытые торги признаны несостоявшимися, организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися **принимает решение о проведении повторных торгов** и об установлении начальной цены в соответствии с п.6.9. настоящего Положения.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

6.9. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества должника. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается **на десять процентов ниже** начальной цены продажи имущества, установленной в соответствии с настоящим Федеральным законом на первоначальных торгах

## **7. Публичное предложение о продаже имущества, которое не было продано на открытых торгах.**

7.1. 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.

7.2. При продаже имущества должника посредством публичного предложения **начальная минимальная цена** имущества должника, устанавливается **в размере начальной продажной**

**цены, установленной для проведения повторных торгов имущества должника (п.6.9 Положения).**

Задаток для лиц, выразивших намерение участвовать в торгах, 10 (десять) % (процентов) от стоимости имущества в определенный период снижения такой стоимости и оплачивается путем перечисления денежных средств на счет оператора ЭТП.

**7.3 Величина снижения начальной цены продажи имущества: 10 (десять) % (процентов) от начальной цены продажи на этапе торгов до начала этапа снижения**

Срок, по истечении которого последовательно снижается цена предложения – **каждые 2 (два) календарных дня (с учетом выходных и праздничных дней).**

**7.4. Минимальная цена продажи имущества: 15% от начальной цены продажи на первых торгах.**

Срок, в течение которого возможно приобретение имущества по минимальной цене – 2 календарных дня с учетом дня наступления этапа снижения цены, на котором устанавливается минимальная цена.

Торги завершаются в 18час.00мин. (время Омское – 15:00 Моск.) второго дня последнего этапа снижения, на котором достигнута минимальная цена продажи.

7.5. Если имущество должника не будет реализовано в установленном порядке и кредиторы откажутся от принятия имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное, передается гражданину по акту приема-передачи. В этом случае [пункт 1 статьи 148](#) настоящего Федерального закона не применяется (п.5 ст.213.26 Закона о банкротстве).

7.6. 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 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и «Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве», утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 года № 54.

7.7. 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, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

7.8. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения определяется **в соответствии с п.4 ст.139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»** в редакции Федерального закона от 22.12.2014 N 432-ФЗ

7.9. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

7.10. В случае отказа победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения от заключения соответствующего договора в сроки, установленные п.8.3. настоящего Порядка такое имущество считается не проданным и подлежит дальнейшей продаже на торгах посредством публичного предложения по цене и в сроки, установленные настоящим Порядком. Оплаченный задаток победителю торгов не возвращается.

## **8. Подписание договора и расчеты с покупателем**

8.1. С лицом, выигравшим торги, Финансовый управляющий должен заключить договор купли-продажи. Обязательным условием договора является указание на переход права собственности только после полной оплаты стоимости договора.

8.2. Обязательными условиями договора также являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках и описании;

- 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.

8.3. Финансовый управляющий подписывает договор с лицом, выигравшем торги, не позднее чем через 7 (семь) дней, с даты подписания протокола об итогах торгов.

8.4. Покупатель имущества обязан уплатить цену продажи имущества, определенную на торгах, не позднее 30 (тридцати) дней с даты заключения договора.

**8.5. Реквизиты платежа (расчетный счет Должника) для перечисления задатков и оплаты стоимости приобретенного имущества публикуются в объявлении о проведении торгов в газете на Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве.**

8.6. Факт оплаты имущества должника в полном объеме, подтверждается выпиской (выписками) со счёта, квитанцией, иным документом – с отметкой банка должника о зачислении денежных средств. Датой оплаты имущества должника считается дата зачисления денежных средств на банковский счет должника.

8.7. Передача имущества Финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации **только после его полной оплаты.**

8.8. Вырученные от продажи денежные средства, включаются в состав имущества должника.

8.9. В случае неоплаты стоимости имущества по договору в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания договора купли-продажи, договор расторгается и имущество, составляющее предмет торгов, считается непроданным, сумма задатка, утрачивается этим лицом, и включается в состав Финансовой массы Должника за вычетом издержек организатора торгов на их проведение.

---

### 9. Прочее.

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

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

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Н.А. Макарова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 18.08.2020 4:25:23  
Кому выдана Макарова Наталья Алексеевна