



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул. Ново – Песочная, д. 40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

http://www.tatarstan.arbitr.ru

тел. (843) 533-50-00

---

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

---

г. Казань

Дело № А65-36042/2022

Резолютивная часть определения объявлена 05 июля 2023 года  
Полный текст определения изготовлен 12 июля 2023 года  
Арбитражный суд Республики Татарстан в составе судьи Гарапшиной Н.Д.  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Симаковой Н.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего  
имуществом гражданки Караваемой Валентины Владимировны (СНИЛС 02953205647, ИНН  
165706105277) 11.08.1957 года рождения, место рождения: г.Казань, адрес регистрации:  
Республика Татарстан, г.Казань, Стояна Р.С. об утверждении положения о порядке, сроках и  
условиях реализации её имущества,

с участием:

финансового управляющего: не явился, извещен,

должника: не явился, извещен,

третьего лица: не явился, извещен,

### У С Т А Н О В И Л:

решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23 марта 2023 года Караваемая Валентина Владимировна признана несостоятельной (банкротом) и в отношении её имущества введена процедура реализации. Финансовым управляющим утвержден Стоян Роман Сергеевич.

В суд поступило заявление финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Суд в соответствии с ч. 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) рассмотрел заявление в отсутствие финансового управляющего, должника, третьего лица, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного разбирательства.

03.07.2023 в суд поступил отзыв ПАО Сбербанк, согласно которому кредитор возражал против утверждения положения в редакции финансового управляющего, просил утвердить положение с учетом изменений, предложенных ПАО Сбербанк. а именно внести изменения в Положение о реализации имущества в соответствии с п.3-19 ст. 110, п.3 ст. 111, 139, п.3 ст.213.26, 213.27 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, проведение первых и повторных торгов в форме аукциона на повышение цены имущества, публичное предложение; начальную продажную стоимость объекта имущества лота №1: земельного участка по адресу: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, Козяково - Челнинское сельское поселение, площадь 60 000 кв.м., кад. № 16:34:100901:610, установить в соответствии с заключением о стоимости имущества, выполненного ООО «Мобильный оценщик», в размере 518 000,00 руб., установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи вышеуказанного имущества в размере 45 (сорок пять) процентов от начальной цены продажи имущества должника на первых торгах.

Финансовый управляющий представил возражение на отзыв кредитора ПАО Сбербанк, в котором указал, что им предложено снижение минимальной цены продажи на торгах до 1% так как установление цены, ниже которой при продаже путем публичного предложения, имущество не может быть продано, Законом о банкротстве не предусмотрено. Снижение цены на торгах до 1% свидетельствует о том, что все возможные меры по реализации имущества должника приняты исчерпывающим образом. В то время как установление минимальной цены продажи имущества (цены отсечения) влечет неопределенность относительно дальнейших действий по продаже имущества должника (либо необходимость возобновления торгов, что

влет дополнительные расходы; либо передачу имущества в порядке, предусмотренном статьей 148 Закона о банкротстве, что может нарушать права и законные интересы других кредиторов (незалоговых), так как не приняты все возможные меры по реализации имущества). Начальная стоимость объекта лота №1: земельного участка по адресу: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, Козяково - Челнинское сельское поселение, площадь 60 000 кв.м., кад. № 16:34:100901:610, выполнена на основании аналогов Земельного участка.

При исследовании материалов дела судом установлено следующее.

Финансовым управляющим у должника выявлен земельный участок, площадь: 60000м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 422668, Татарстан Респ, Рыбно-Слободский р-н, Козяково-Челны с, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 16:34:100901:610. В дело представлена копия выписки из ЕГРН.

Согласно копии заключения о стоимости, выполненного ООО «Центр судебной экспертизы» по заданию финансового управляющего, рыночная стоимость земельного участка составляет 149000 руб.

Финансовым управляющим для утверждения судом представлено следующее положение о порядке, срока и условиях реализации имущества должника.

1.	Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним	№ лота	Описание, характеристика имущества	Количество	Начальная цена, руб
		1	Земельный участок, площадь: 60000м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 422668, Татарстан Респ, Рыбно-Слободский р-н, Козяково-Челны с, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 16:34:100901:610	1	149 000,00
Ознакомление с имуществом производится по следующим адресам:					
По лоту 1 можно ознакомиться по месту его нахождения: 422668, Татарстан Респ, Рыбно-Слободский р-н, Козяково-Челны с, предварительно согласовав время с Финансовым управляющим Стояном Романом Сергеевичем по тел. +79028685706, за исключением выходных и праздничных дней.					
2.	Сроки продажи имущества	Организовать продажу имущества в течение 10 дней со дня утверждения судом настоящего Положения.			
3.	Организатор торгов	Финансовый управляющий Каравасовой Валентины Владимировны Стоян Роман Сергеевич, действующий на основании решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 21.03.2023г. по делу №А65-36042/2022 Организатор торгов выполняет следующие функции: - публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов; - определяет участников торгов; - определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; - уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов. Сведения об организаторе торгов: - почтовый адрес: 454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9566 - адрес электронной почты: stoyan-r@inbox.ru - контактный номер: +79028685706			
4.	Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества	Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.			
5.	Место проведения торгов	Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке АО "РАД", размещенной на сайте <a href="https://lot-online.ru/">https://lot-online.ru/</a> , в сети Интернет.			
6.	Размер задатка	Лот №1: 10%			
7.	Срок и порядок внесения задатка	1. Срок внесения задатка - не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.			

		2. Внесение задатка осуществляется на счёт указанный Организатором торгов в публикации. (ЕФРСБ)
8.	Шаг аукциона	Лот №1: 5%
9.	Сообщение о продаже имущества	<p>Сообщение о продаже размещается на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.</p> <p>Текст сообщения должен содержать следующие сведения:</p> <p>сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;</p> <p>сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;</p> <p>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, дата и время начала представления указанных предложений);</p> <p>порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;</p> <p>размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;</p> <p>начальная цена продажи имущества;</p> <p>величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона");</p> <p>порядок и критерии выявления победителя торгов;</p> <p>дата, время и место подведения результатов торгов;</p> <p>порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;</p> <p>сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;</p> <p>сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.</p>
10.	Заявка на участие в торгах	<p>Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:</p> <p>а) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);</p> <p>б) фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);</p> <p>в) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;</p> <p>г) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.</p> <p>Заявка на участие в торгах направляется с помощью программно-аппаратных средств сайта электронной площадки, на которой проводятся торги, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.</p> <p>Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.</p> <p>Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.</p> <p>Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.</p> <p>В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.</p>
11.	Срок представления заявок на участие в торгах	Срок представления заявок на участие в открытых торгах составляет 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
12.	Определение участников торгов	Не позднее двух часов после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и

		<p>не отозванные до окончания срока представления заявок.</p> <p>Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.</p> <p>В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.</p> <p>К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.</p> <p>Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;</li> <li>- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;</li> <li>- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.</li> </ul>
13.	Порядок проведения торгов	<p>В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о продаже.</p> <p>Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений.</p> <p>Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества на величину, равную "шагу аукциона".</p> <p>Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются. В случае поступления предложения о цене в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене время представления предложений о цене продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из таких предложений.</p> <p>Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически.</p> <p>Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта предложение о цене в момент его поступления отклоняется с направлением лицу уведомления об отказе в приеме его предложения с указанием причин отказа в случае, если:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>а) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене;</li> <li>б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене;</li> <li>в) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.</li> </ol> <p>Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.</p>
14.	Подведение результатов торгов	<p>Не позднее двух часов с момента завершения торгов Организатор торгов с помощью программно-аппаратных средств формирует проект протокола о результатах проведения торгов.</p> <p>Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки протокол о результатах проведения торгов.</p> <p>Протокол о результатах проведения торгов размещается Организатором торгов на электронной площадке.</p> <p>Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола</p>

		<p>организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет протокол в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.</p> <p>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.</p> <p>Организатор торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта формирует проект решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента:</p> <p>окончания срока представления заявок на участие в торгах при отсутствии заявок на участие в торгах;</p> <p>получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель или допущен только один участник.</p> <p>Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившее решение о признании торгов несостоявшимися.</p> <p>Решение о признании торгов несостоявшимися размещается Организатором торгов на электронной площадке.</p> <p>Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.</p> <p>Если к участию в торгах был допущен только один участник и его предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.</p>
15.	Порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества	<p>В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.</p> <p>Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора.</p> <p>В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. После заключения договора купли-продажи односторонний отказ предусмотрен законодательством Российской Федерации.</p>
16.	Условия возврата задатка	Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.
17.	Условия оплаты имущества	<p>Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по реквизитам: Р/СЧ 40802810672000066576 БИК 047501602 КР/СЧ 30101810700000000602 НАИМЕНОВАНИЕ БАНКА ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОСБ N 8597. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора. Расходы по осуществлению государственной регистрации перехода права собственности на имущество к Покупателю в полном объеме несет Покупатель.</p>
18.	Оформление договора купли-продажи имущества	<p>Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:</p> <p>сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;</p> <p>цена продажи имущества;</p> <p>порядок и срок передачи имущества покупателю;</p> <p>сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;</p> <p>иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.</p> <p>Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>
19.	Проведение повторных торгов	В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для

		<p>принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.</p> <p>Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов.</p> <p>Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.</p>
20.	Продажа имущества посредством публичного предложения	<p>В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.</p> <p>Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом. Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.</p> <p>Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 15 %. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, – каждые 7 календарных дней. Размер задатка – 10 % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Минимальная цена продажи имущества составляет 1 % от начальной цены продажной цены установленной на повторных торгах, но не менее 10 000 руб.</p> <p>В сообщении о продаже наряду со сведениями, указанными в пункте 9 настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.</p> <p>Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.</p> <p>В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.</p> <p>В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.</p> <p>С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.</p> <p>При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.</p> <p>Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.</p> <p>Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения осуществляется в следующем порядке: Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после</p>

наступления одного из следующих случаев:

- завершения торгов вследствие поступления от организатора торгов электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой;

- окончания периода проведения торгов.

Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после наступления одного из следующих случаев:

- завершения торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой;

- окончания периода проведения торгов.

По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программноаппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента:

- получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник;

- получения от организатора торгов (по окончании последнего периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах;

- окончания последнего периода проведения торгов или завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой, при отсутствии заявок на участие в торгах.

Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке.

Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программноаппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 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. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

В силу ст. 32 Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г. (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно ст. 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

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 (п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве).

Согласно п. 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13 октября 2015 г. N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан" 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. 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). В связи с этим 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. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

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.

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 (п. 2, п. 3 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

Заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом (ст. 60 Закона о банкротстве).

В данном случае между финансовым управляющим и кредитором возникли разногласия по порядку продажи имущества должника, которые суд считает необходимым разрешить.

Согласно экспертному заключению о стоимости имущества ООО «Мобильный оценщик» № 2-230621-287253 от 21.06.2023, копия которого представлена ПАО Сбербанк, стоимость земельного участка по адресу: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, Козяково - Челнинское сельское поселение, площадь 60 000 кв.м., кад. № 16:34:100901:610, составляет 518000 руб.

В силу ст. 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Предложенная кредитором на основании заключения об оценке начальная цена продажи имущества финансовым управляющим не опровергнута. Учитывая, что установление заниженной начальной цены продажи может привести к продаже имущества по низкой стоимости, суд считает необходимым внести предложенные ПАО Сбербанк изменения в Положение о реализации имущества в соответствии с п.3-19 ст. 110, п.3 ст. 111, 139, п.3 ст.213.26, 213.27 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ,

проведение первых и повторных торгов в форме аукциона на повышение цены имущества, публичное предложение. Начальную продажную стоимость объекта имущества лота №1: земельного участка по адресу: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, Козяково - Челнинское сельское поселение, площадь 60 000 кв.м., кад. № 16:34:100901:610, установить в соответствии с заключением о стоимости имущества, выполненного ООО «Мобильный оценщик», в размере 518 000,00 руб.

Также покупатели в основном заявляют на этапе меньшей цены публичного предложения, поэтому с целью наименьшего снижения цены, достижения наибольшего экономического эффекта, суд считает правомерным установление минимальной цены продажи имущества (цена отсечения) в размере 45% от начальной цены продажи, как указано ПАО Сбербанк. Финансовым управляющим не обоснована невозможность дальнейшего принятия мер по продаже имущества должника.

В остальной части предложенный финансовым управляющим порядок продажи имущества должника не оспорены. Доказательства нарушения прав и законных интересов кредиторов, третьих лиц, должника в результате продажи имущества последнего в соответствии с вышеуказанным положением с изменениями, предложенными ПАО Сбербанк, в материалы дела в порядке ст. 65, ст. 9 АПК РФ также не представлены.

Дальнейшее неутверждение порядка, сроков и условий продажи имущества должника препятствует финансовому управляющему осуществлять свои полномочия в соответствии с требованиями законодательства, препятствует реализации цели процедуры банкротства гражданина по удовлетворению требований кредиторов за счет имущества должника.

На основании изложенного суд считает необходимым утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, предложенное финансовым управляющим с изменениями, предложенными ПАО Сбербанк.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации заявления, жалобы, заявляемые в рамках дела о банкротстве, обложению государственной пошлиной не подлежат.

Руководствуясь ст.184, ч.1 ст.185, ст.187, ч.1,ч.3 ст.223 АПК РФ, ст. 213.25, ст. 60 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

разрешить возникшие разногласия.

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Караваевой Валентины Владимировны в редакции финансового управляющего Стояна Р.С. со следующими изменениями, предложенными ПАО Сбербанк.

Внести изменения в Положение о реализации имущества в соответствии с п.3-19 ст. 110, п.3 ст. 111, 139, п.3 ст.213.26, 213.27 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, проведение первых и повторных торгов в форме аукциона на повышение цены имущества, публичное предложение.

Начальную продажную стоимость объекта имущества лота №1: земельного участка по адресу: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский муниципальный район, Козяково - Челнинское сельское поселение, площадь 60 000 кв.м., кад. № 16:34:100901:610, установить в соответствии с заключением о стоимости имущества, выполненного ООО «Мобильный оценщик», в размере 518 000,00 руб.

Установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи вышеуказанного имущества в размере 45 (сорок пять) процентов от начальной цены продажи имущества должника на первых торгах.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в десятидневный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд.

Определение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копия определения на бумажном носителе может быть направлена им заказным письмом с уведомлением о вручении или вручена под расписку.

**Судья**

**Н.Д. Гарапшина**

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 16.03.2023 9:46:00  
Кому выдана Гарапшина Наиля Дамировна