



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях продажи имущества
г. Улан-Удэ

07 апреля 2023 года

Дело № А10-1466/2022

Резолютивная часть определения объявлена 03 апреля 2023 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Башкуева Б.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Дугаровой В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего должника – Перельгиной (ранее Разуваевой) Валентины Сергеевны (25.02.1965 года рождения, уроженки с. Бичура Бичурского района Бурятской АССР, ИНН 032500168029, СНИЛС 050-415-908-23, зарегистрированной по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Революции 1905 года, д. 14, кв. 48) Рыбникова Александра Андреевича об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, при участии в заседании:

от финансового управляющего – не явились, извещен;

от должника – не явились, извещен;

от кредитора ПАО «Байкалбанк» - не явились, извещен;

от иных конкурсных кредиторов – не явились, извещены;

от уполномоченного органа – не явились, извещен,

установил:

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 26.05.2022 в отношении должника – Перельгиной (ранее Разуваевой) Валентины Сергеевны введена процедура реализации имущества должника. Финансовым управляющим должника утвержден Рыбников Александр Андреевич. 31.08.2022 в Арбитражный суд Республики Бурятия поступило ходатайство финансового управляющего должника Перельгиной (ранее Разуваевой) Валентины Сергеевны Рыбникова Александра Андреевича об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника.

Определением суда от 05.09.2022 ходатайство принято к рассмотрению, назначено к судебному заседанию.

Определением суда от 23.01.2023 к участию в обособленном споре в деле о банкротстве в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен «АО Российский аукционный дом».

Ранее от кредитора ПАО «Байкалбанк» поступил отзыв на заявление, положение об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции ПАО «Байкалбанк».

Финансовый управляющий представил свои пояснения на положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции ПАО «Байкалбанк», в частности указал, что предложенный кредитором организатор торгов АО «РАД» и торговая площадка в СРО «Арсеналь» не аккредитованы, следовательно, не могут быть привлечены. Кроме того, привлечение организатора торгов повлечет уменьшение конкурсной массы должника, т.к. присутствует вознаграждение организатора. Рыбников А.А. способен самостоятельно провести предлагаемые торги.

От «АО Российский аукционный дом» поступил письменный отзыв, согласно которому просят утвердить положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции ПАО «Байкалбанк».

До начала судебного заседания от ПАО «Байкалбанк» поступило уточнение проекта положения, просят добавить в него пункт «2.2.3. Размер вознаграждения организатора торгов составляет не более 5 процентов от стоимости реализованного имущества. Порядок расчета вознаграждения и иные условия определяются в договоре на организацию торгов, заключаемом между организатором торгов и финансовым управляющим».

Уточнение требований принято судом.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание представителей не направили, извещены надлежащим образом.

Сведения о движении дела опубликованы на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru/>).

Ходатайство финансового управляющего рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие участвующих в деле лиц.

В соответствии с частью 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 несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (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.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Финансовым управляющим в суд представлено для утверждения Положение о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника:

- 100% доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 600 кв. м., кад. номер 03:06:560102:1483. Почтовый адрес земельного участка: обл. Респ. Бурятия, р-н Заиграевский, КС "Бытовик", уч 163, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала. Вид разрешенного использования: Для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровая стоимость объекта: 119 154 руб. На земельном участке отсутствуют постройки и подключенные коммуникации, дорога грунтовая, с двух сторон соседские участки.

Имущество оценено финансовым управляющим следующим образом:

- 100% доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 600 кв. м., кад. номер 03:06:560102:1483. Почтовый адрес земельного участка: обл. Респ. Бурятия, р-н Заиграевский, КС "Бытовик", уч 163, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала. Вид разрешенного использования: Для ведения

гражданами садоводства и огородничества. Кадастровая стоимость объекта: 119 154 руб. На земельном участке отсутствуют постройки и подключенные коммуникации, дорога грунтовая, с двух сторон соседские участки – 40 140 рублей.

Стоимость имущества установлена в результате проведенной финансовым управляющим оценки в порядке пункта 2 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

ПАО «Байкалбанк» в своей редакции положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника имущество должника оценено в 77 452,5 рублей.

В свою очередь, кадастровая стоимость земельного участка составила 141 528 рублей.

Обосновывая существенную разницу между собственной оценкой стоимости имущества и ее кадастровой стоимостью финансовый управляющий указал, что оценка проводилась сравнительным методом, брались схожие аналоги из места нахождения объекта.

Так, финансовым управляющим проанализированы 3 предложения продажи земельных участков, расположенных в Республике Бурятия, Заиграевский район, КС "Бытовик", средняя цена за 1 кв.м. составила 94,23 рублей, однако управляющим применен понижающий коэффициент в размере 0,71, итоговая стоимость за один квадратный метр определена в размере 66,9 рублей и 40 140 рублей за земельный участок.

Применение понижающего коэффициента, по мнению управляющего, обусловлено тем обстоятельством, что реализация имущества должников – банкротов возможна только на стадии снижения цены лота.

Не соглашаясь с данной оценкой ПАО «Байкалбанк» просит установить начальную стоимость имущества в размере 77 452,5 рублей.

В обоснование указанного довода кредитор указывает, что им проведен анализ земельных участков, выставленных на продажу на сайте Авито <https://www.avito.ru/> и установлено, что земельные участки в СНТ «Бытовик» стоят от 60 000 руб. до 100 000 руб. Средняя стоимость 100 кв.м. - 12 908,75 рублей.

На основании изложенного, кредитором средняя стоимость земельного участка площадью 600 кв.м. определена в размере 77 452,5 рублей.

При этом, оценка стоимости имущества должника, предложенная Банком наиболее приближена к ее кадастровой стоимости.

По мнению суда, оценка стоимости имущества должника осуществленного Банком более объективна и достоверна, нежели оценка управляющего.

Так, кредитором представлено 8 предложений о продаже земельных участков сопоставимых с участком должника, тогда как управляющим представлено 3 таких предложений.

Кроме того, управляющим не обоснован вывод о необходимости применения понижающего коэффициента, не подкреплён соответствующими доказательствами.

Таким образом, принимая во внимание изложенное, а также то обстоятельство, что целью реализации имущества должника является максимально возможное пополнение конкурсной массы, суд соглашается с оценкой стоимости имущества должника, предложенной Банком.

Проведенная Банком оценка должником, конкурсными кредиторами не оспорена, решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения, собранием кредиторов не принято.

ПАО «Байкалбанк» представлен следующий проект положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника:

Общие положения

1.1. Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества (далее – Положение) Перельгиной (ранее Разуваева) Валентины Сергеевны (далее – Должник) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества должника, указанного в Приложении № 1 к настоящему Положению (далее – Имущество).

1.2. Настоящее Положение основано на нормах Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативных актов, регламентирующих порядок продажи имущества путем проведения торгов в форме аукциона, законодательством об оценочной деятельности и Приказе Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме при 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 предприятий должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178».

1.3. Продажа Имущества осуществляется путем проведения электронных торгов, открытых по составу участников и форме представлений предложений, как в форме аукциона, так и посредством публичного предложения.

1.4. Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном ст. ст. 110, 111

Закона о банкротстве и приказа Минэкономразвития №495 об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме.

1.5. Продажа имущества должника осуществляется после проведения его инвентаризации и оценки.

2. Продажа Имущества должника путем проведения первых открытых торгов в электронной форме.

2.1. Продаже на первых открытых электронных торгах в форме аукциона подлежит Имущество должника, перечисленное в Приложении № 1 к настоящему Положению.

2.2. Сведения об организаторе торгов:

Организатором торгов выступает АО «Российский аукционный дом» (ИНН: 7838430413, адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова д. 5, лит. В) (далее - Организатор торгов).

2.2.1. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;

- заключает с заявителями договоры о задатке;

- определяет участников торгов;

- осуществляет проведение торгов;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

2.2.2. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве.

2.3. Сообщение о торгах подлежит опубликованию в официальном издании, определенном в соответствии с Законом о банкротстве, а также в установленном законодательством порядке в сети «Интернет» на сайте ЕФРСБ и электронной площадке.

В сообщении должны содержаться сведения, предусмотренные п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

Сообщение о торгах публикуется организатором торгов не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты проведения торгов.

2.4. Оператор электронной площадки: выбор осуществляется организатором торгов, из числа организаций, перечисленных в п. 2.14.1.

2.5. Начальная продажная цена Имущества на первых торгах установлена в Приложении № 1 к настоящему Положению.

2.6. Заявка на участие в торгах оформляется в виде электронного документа и должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве.

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

2.8. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах до начала торгов.

2.9. 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.

2.10. 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. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

2.11. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

2.12. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

2.13. Задаток:

2.13.1. Размер задатка для участия в торгах устанавливается организатором торгов в размере 10 (десяти) процентов от начальной цены продажи имущества, входящего в состав лота. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счет, указанный Организатором в сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счет, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке. Заявитель обязан указать назначение платежа при внесении задатка: «Перечисление задатка за участие в торгах по

купле-продаже имущества Перельгиной В.С.».

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

2.13.3. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имущества в течение пяти дней с даты получения предложения арбитражного управляющего о его заключении внесенный задаток ему не возвращается.

2.14. Порядок проведения торгов:

2.14.1. Торги по продаже имущества проводятся на одной из электронных площадок по выбору организатора торгов: АО «Новые информационные сервисы» (ИНН 7725752265, <https://www.nistp.ru>), АО «Электронные торговые системы» (ИНН 7703668940, <https://www.etp-ets.ru/>; <https://www.fabrikant.ru/>), ООО «Сагурн» (ИНН 7724662650, <https://selim.ru>), АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, <https://auction-house.ru/>; <https://lot-online.ru/>), АО «Сбербанк-АСТ» (ИНН 7707308480, <https://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/>) и ООО «Центр реализации» (ИНН 7704875918, www.centerr.ru).

2.14.2. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи каждого Лота на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены Имущества (лота) и указывается в сообщении о проведении торгов.

2.14.3. Предложения о цене лота заявляются на электронной площадке 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.

2.15. Победителем торгов является участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за выставяемое на торги имущество.

2.16. Оплата денежных средств, вырученных от продажи имущества в соответствии с п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве производится на специальный банковский счет должника.

2.17. 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 финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества должника.

2.18. Финансовый управляющий 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 (предприятия) 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).

2.19. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества (предприятия) с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене предприятия.

2.20. 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 финансовый управляющий 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.

2.21. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

2.22. Передача имущества арбитражным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, только после полной оплаты суммы по договору купли-продажи имущества.

2.23. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися, организатор торгов обязан опубликовать сообщения о результатах проведения торгов в официальных изданиях, определенных в соответствии с Законом о банкротстве, а также на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (www.fedresurs.ru).

2.24. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене каждого лота

имущества.

2.2.3. Размер вознаграждения организатора торгов составляет не более 5 процентов от стоимости реализованного имущества. Порядок расчета вознаграждения и иные условия определяются в договоре на организацию торгов, заключаемом между организатором торгов и финансовым управляющим»

3. Продажа Имущества должника, путем проведения повторных электронных открытых торгов

3.1. В случае признания первых электронных торгов по продаже Имущества Должника, указанного в Приложении № 1 к настоящему Положению, несостоявшимися, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, принимает решение о проведении повторных электронных торгов и об установлении начальной продажной цены. Повторные электронные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и разделом 2 настоящего Положения, при этом начальная продажная цена Имущества на повторных электронных торгах устанавливается на 10 % (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества, установленной на первых электронных торгах. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % от начальной продажной стоимости на повторных торгах. Задаток для участия в повторных торгах устанавливается в размере 10 % от начальной продажной стоимости на повторных торгах.

3.2. Организатором повторных электронных торгов является АО «Российский аукционный дом» согласно п. 2.2 настоящего Положения.

Оператор электронной площадки – одна из электронных площадок, по выбору организатора торгов: АО «Новые информационные сервисы» (ИНН 7725752265, <https://www.nistp.ru>), АО «Электронные торговые системы» (ИНН 7703668940, <https://www.etp-ets.ru/>; <https://www.fabrikant.ru/>), ООО «Сатурн» (ИНН 7724662650, <https://seltim.ru>), АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413. <https://auction-house.ru/>; <https://lot-online.ru/>), АО «Сбербанк-АСТ» (ИНН 7707308480, <https://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/>) и ООО «Центр реализации» (ИНН 7704875918, www.centerr.ru).

4. Продажа имущества должника путем размещения публичного предложения в электронной форме

4.1. В случае если повторные торги по продаже имущества Перелыгиной В.С., указанного в Приложении № 1 к настоящему Положению, признаны несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, имущество должника подлежит продаже на торгах посредством публичного предложения.

4.2 Организатором открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества Перельгиной В.С, выступает АО «Российский аукционный дом» (ИНН: 7838430413, адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова д.5, лит. В).

Оператор электронной площадки – одна из электронных площадок, по выбору организатора торгов: АО «Новые информационные сервисы» (ИНН 7725752265, <https://www.nistp.ru>), АО «Электронные торговые системы» (ИНН 7703668940, <https://www.etp-ets.ru/>; <https://www.fabrikant.ru/>), ООО «Сатурн» (ИНН 7724662650, <https://seltim.ru>), АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413. <https://auction-house.ru/>; <https://lot-online.ru/>), АО «Сбербанк-АСТ» (ИНН 7707308480, <https://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/>) и ООО «Центр реализации» (ИНН 7704875918, www.centerr.ru).

4.3. Начальная цена продажи имущества первом периоде проведения торгов в форме публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах (10% ниже начальной цены продажи на первых торгах) и указывается в сообщении о продаже Имущества посредством публичного предложения.

4.4. Порядок продажи Имущества посредством публичного предложения в электронной форме:

- для участия в торгах претендент вносит задаток в размере 10 % от начальной цены публичного предложения на соответствующем интервале торгов на расчетный счет организатора торгов, указанный в сообщении о продаже, в срок до окончания приема заявок на интервале торгов, в котором подается заявка. Претендент, не обеспечивший поступление задатка в установленный срок, к участию в торгах не допускается;

- первый период публичного предложения составляет 37 календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества путем публичного предложения; по истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7% (величина снижения) каждые 7 календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Проводится не более 5 периодов торгов посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи имущества указана в Приложении № 1 к настоящему Положению.

- на электронной площадке организатор торгов размещает точный график снижений и периодов публичного предложения, во избежание двоякого толкования текста извещения о торгах. При этом при рассмотрении спорных ситуаций, связанных с периодичностью и

снижениями цены публичного предложения, надлежит руководствоваться информацией, размещенной на электронной площадке;

4.5. 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.

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.

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.

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

4.7. В день подведения результатов торгов, в случае принятия решения об определении победителя торгов, организатор торгов подписывает протокол о результатах торгов. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с итогами торгов. Покупатель имущества обязан в течение пяти дней с даты получения предложения арбитражного управляющего, подписать договор купли-продажи имущества;

4.8. Оплата цены продажи Имущества производится на специальный банковский счет должника, указанный в сообщении о продаже имущества посредством публичного

предложения, не позднее 30 календарных дней с даты подписания договора купли-продажи имущества обеими сторонами.

Приложение № 1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества Перельгиной Валентины Сергеевны

№ лота	Наименование имущества	Начальная цена продажи лотов (руб.)			
		На первых торгах	На повторных торгах	На первом этапе ППП	На пятом этапе ППП
1	земельный участок, площадью 600 кв.м., почтовый адрес: Республика Бурятия, Заиграевский район, КС «Бытовик», уч. 163, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер 03:06:560102:1483	77 452,5	69 707,25	69 707,25	50 189,22

Доводы финансового управляющего об отсутствии у общества "РАД" аккредитации в качестве организатора торгов при СРО, членом которой является финансовый управляющий, не свидетельствует о наличии препятствий для привлечения Банком названного общества в этом качестве.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.10.2022 N Ф04-4594/2022 по делу N А70-7859/2021.

Привлечение специализированной организации общества "РАД", проведение повторных торгов способствуют реализации имущества должника по наиболее высокой стоимости, при этом судом принято во внимание, что вознаграждение АО "РАД" подлежит оплате только в случае реализации имущества, то есть в случае заключения по результатам торгов договора купли-продажи.

Таким образом, представленный кредитором проект положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества, в сравнении с проектом финансового управляющего, в большей степени способствует как вероятности продажи имущества должника, так и его реализации по более высокой цене и как следствие к максимально возможному удовлетворению требований кредиторов.

В силу пункта 1 статьи 60 Федерального закона «О несостоятельности (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 о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Представленные в материалы дела ПАО «Байкалбанк» текст Положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества соответствуют требованиям статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Доказательства, свидетельствующие о нарушении предлагаемыми кредитором порядком реализации имущества должника прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, в материалы дела не представлены (статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах, арбитражный суд приходит к выводу о необходимости утверждения Положений о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции, предложенной ПАО «Байкалбанком».

Руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

В удовлетворении ходатайства финансового управляющего Рыбникова Александра Андреевича об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции финансового управляющего отказать.

Разрешить разногласия между финансовым управляющим и кредитором, утвердив Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Перелыгиной (ранее Разуваевой) Валентины Сергеевны, в редакции, предложенной конкурсным кредитором ПАО «Байкалбанк».

Установить начальную цену продажи имущества:

- земельный участок, площадью 600 кв.м., почтовый адрес: Республика Бурятия, Заиграевский район, КС «Бытовик», уч. 163, вид разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер 03:06:560102:1483 – 77 452,5 рублей.

Определение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты принятия (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Бурятия.

Судья

Б.В. Башкуев

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 24.03.2023 3:49:00 Кому выдана Башкуев Баир Викторович
