



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Казань

Дело №А65-34099/2017

Дата изготовления определения в полном объеме 13 октября 2023 года

Дата объявления резолютивной части определения 10 октября 2023 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Воробьева Р.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем Лутфуллиной К.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего Садыкова Анаса Фалиховича об утверждении Положения №1 (новая редакция) о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника Каюмовой Алфии Музиповны, (ИНН 164602984180, СНИЛС 058-998-715-53), дата рождения: 29.05.1952г.р. (вх.45524), в судебном заседании участвуют представители:

от финансового управляющего – не явился,

от должника – не явился,

от кредитора – Айдагулов Е.Р. по доверенности,

иные лица участвующих в деле в судебное заседание не явились,

у с т а н о в и л :

В Арбитражный суд Республики Татарстан поступило заявление гражданки Каюмовой Алфии Музиповны, (ИНН 164602984180, СНИЛС 058-998-715-53), дата рождения: 29.05.1952г.р., место рождения: с.Мензели Мензелинского р-на РТ, адрес: 423826, РТ, г.Набережные Челны, мкр-н 68, ул.Таяжная, д.8 о признании ее несостоятельной (банкротом). Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25.10.2017г. заявление принято к производству.

Решением суда от 30.11.2017г. (резолютивная часть от 29.11.2017г.) должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации его имущества, сроком на 5 месяцев, финансовым управляющим утвержден Кузнецов Андрей Васильевич (ИНН 1650200879484).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.08.2018 завершена процедура реализации имущества должника. Суд освободил Каюмову Алфию Музиповну от дальнейшего исполнения требований кредиторов, в том числе требований кредиторов, не заявленных при введении реализации имущества гражданина.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2019 определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.08.2018 оставлено без изменения, апелляционная жалоба Ивановой Н.П. без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 26.06.2019г., определение АС РТ и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

В Арбитражный суд Республики Татарстан поступило по рассмотрению заявления финансового управляющего Садыкова Анаса Фалиховича об утверждении положения №1 о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника (вх.45524).

В Арбитражный суд Республики Татарстан 06.09.2023 года поступило ходатайство финансового управляющего Садыкова Анаса Фалиховича об утверждении Положения №1 (новая редакция) о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника Каюмовой Алфии Музиповны, (ИНН 164602984180, СНИЛС 058-998-715-53), дата рождения: 29.05.1952г.р.

Финансовый управляющий в судебное заседание не явился, представил письменные возражения на отзыв должника.

Должник в судебное заседание не явился, представил отзыв в котором просил в удовлетворении ходатайства финансового управляющего об утверждении Положения №1 (новая редакция) о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника отказать. Просил рассмотрение дела отложить.

Представитель кредитора Ивановой Н.П. в судебном заседании ходатайство финансового управляющего поддержал.

Суд рассмотрев ходатайство должника об отложении рассмотрения дела не нашел оснований для его удовлетворения поскольку каких либо препятствий к рассмотрению данного спора не усматривается.

На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ ходатайство рассмотрено в отсутствие лиц участвующих в деле.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

На основании пункта 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).

Согласно статье 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (далее - Закон 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. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение.

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 (пункт 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

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.

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.

Финансовым управляющим представлено Положения №1 (новая редакция) о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника Каюмовой Алфии Музиповны.

№ пункта п/п	Наименование пункта	Условия
1.	Общие положения.	<p>1.1. Гражданка Российской Федерации Каюмова Алфия Музиповна (ИНН 164602984180, СНИЛС 058-998-715-53, дата рождения: 29.05.1952г., место рождения: с.Мензели Мензелинского р-на Республики Татарстан, адрес регистрации по месту жительства: 423826, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Таежная, д. 8) решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 30 ноября 2017 года по делу № А65-34099/2017 признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества должника.</p> <p>1.2. Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 30 января 2020 года по делу № А65-34099/2017 финансовым управляющим Каюмовой Алфии Музиповны утвержден Садыков Анас Фалихович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий».</p> <p>1.3. Должнику Каюмовой Алфии Музиповне на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимого имущества (далее по тексту именуемые совместно – «Имущество», «Имущественный комплекс»): Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 3, общей площадью 284,3 кв.м, с кадастровым номером 16:52:020701:510, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 68-й микрорайон, ул. Таежная, д.8. Гараж, назначение: нежилое, количество этажей: 1, общей площадью 20,1 кв.м, с кадастровым номером 16:52:060402:852, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 68-й микрорайон, ул. Таежная, д.8 (пристроен к вышеуказанному жилому дому). Земельный участок, площадью 877 кв.м, с кадастровым номером 16:52:060402:272, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под жилую застройку индивидуальную, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 68-й микрорайон, ул. Таежная, д.8 (на данном земельном участке расположены вышеуказанные жилой дом и гараж должника).</p> <p>1.4. Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 31 января 2018 года по делу № А65-34099/2017 требование общества с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт "Удмуртгазпроект" (ОГРН 1081832008466; ИНН 1832070178; сокращенное фирменное наименование: ООО НИИ "Удмуртгазпроект"; адрес места нахождения юридического лица: 426060, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. Ипподромная, д. 96) в размере 475 830 рублей 43 копеек включено в третью очередь реестра требований кредиторов Каюмовой Алфии Музиповны как обеспеченное залогом следующего имущества должника: гаража общей площадью 20,1 кв.м с кадастровым номером 16:52:060402:852 и земельного участка площадью 877 кв.м с кадастровым номером 16:52:060402:272, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 68-й микрорайон, ул. Таежная, д. 8, на основании договора залога имущества от 23 августа 2017 года, заключенного между Каюмовой А.М. (Залогодателем) и ООО НИИ "Удмуртгазпроект" (Залогодержателем). Часть требования конкурсного кредитора ООО НИИ "Удмуртгазпроект" в размере 400 000 рублей (из 475 830,43 рублей) была погашена в ходе процедуры банкротства в результате оставления ООО НИИ "Удмуртгазпроект" предмета залога - гаража с кадастровым номером 16:52:060402:852 - за собой по стоимости 400 000 рублей на основании соглашения о передаче нереализованного имущества должника залогодержателю от 15 июня 2018 года, заключенного между должником А.М. в лице финансового управляющего Кузнецова А.В. и ООО НИИ "Удмуртгазпроект". Впоследствии вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26 апреля 2023 года по делу № А65-34099/2017: 1) признана недействительной единая сделка по отчуждению гаража с кадастровым номером 16:52:060402:852, оформленная посредством совершения следующих последовательных сделок: вышеуказанного договора залога имущества от 23 августа 2017 года, заключенного между должником Каюмовой А.М. и ООО НИИ "Удмуртгазпроект";</p>

вышеуказанного соглашения о передаче нереализованного имущества должника залогодержателю от 15 июня 2018 года, заключенного между должником Каюмовой А.М. и ООО НИИ "Удмуртгазпроект";

договора купли-продажи гаража от 30 января 2020 года, заключенного между ООО НИИ "Удмуртгазпроект" и Мухаметшиным Владимиром Флюровичем;

односторонней сделки по принятию Стафеевской Маргаритой Анатольевной наследства в составе гаража 16:52:060402:852 после смерти 24 августа 2021 года Мухаметшина В.Ф.;

2) применено последствие недействительности единой сделки путем обяания Стафеевской Маргариты Анатольевны возвратить в конкурсную массу Каюмовой А.М. гараж площадью 20,1 кв.м с кадастровым номером 16:52:060402:852, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, ул. Таежная, д. 8.

Таким образом, договор залога имущества от 23 августа 2017 года и соглашение об отступном от 15 июня 2018 года между Каюмовой А.М. (Залогодателем) и ООО НИИ "Удмуртгазпроект" (Залогодержателем) признаны судом недействительными сделками, залог в пользу ООО НИИ "Удмуртгазпроект" в отношении гаража 16:52:060402:852 и земельного участка 16:52:060402:272 прекращён на основании вступившего в законную силу судебного акта арбитражного суда.

1.5. На основании определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 26 апреля 2023 года по делу № А65-34099/2017:

1) приказом финансового управляющего Садыкова А.Ф. № 01 от 03.05.2023 восстановлена основная задолженность Каюмовой А.М. перед конкурсным кредитором ООО НИИ "Удмуртгазпроект" в размере 400 000 рублей, погашенная ранее передачей гаража 16:52:060402:852 в собственность ООО НИИ "Удмуртгазпроект" в качестве отступного на основании соглашения от 15 июня 2018 года, признанного недействительным определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.04.2023 по делу № А65-34099/2017, требование ООО НИИ "Удмуртгазпроект" в изначальном размере 475 830,43 рублей отнесено в третью очередь реестра требований кредиторов Каюмовой А.М. как необеспеченное залогом имущества должника;

2) 04 августа 2023 года Управлением Росреестра по Республике Татарстан зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости право собственности должника Каюмовой Алфии Музиповны на вышеуказанный гараж площадью 20,1 кв.м с кадастровым номером 16:52:060402:852 (запись регистрации № 16:52:060402:852-16/123/2023-15 от 04.08.2023), таким образом гараж возвращён в конкурсную массу Каюмовой А.М.

Согласно актуальным сведениям из ЕГРН по состоянию на дату составления настоящего Положения, залог в отношении всех объектов недвижимости должника, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Таежная, д. 8, а равно иные обременения права собственности должника – не зарегистрированы.

1.6. Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2022 года и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 15 сентября 2022 года по делу № А65-34099/2017 отказано в удовлетворении ходатайства должника Каюмовой А.М. об исключении из конкурсной массы жилого дома с кадастровым номером 16:52:020701:510 и земельного участка под ним с кадастровым номером 16:52:060402:272 в качестве единственного жилья должника (отказано в применении исполнительского иммунитета), установлен порядок предоставления должнику Каюмовой А.М. в собственность замещающего жилого помещения взамен вышеуказанного жилого дома 16:52:020701:510.

1.7. Согласно статье 273 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Пунктом 5 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

В силу абзаца пятого пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

		<p>В соответствии с пунктом 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.</p> <p>Таким образом, на основании императивных норм действующего законодательства и исходя из общего целевого и функционального назначения, взаимосвязи и единства судьбы жилого дома, гаража и земельного участка под ними, принадлежащих должнику Каюмовой Алфии Музиповне на праве собственности – все три объекта недвижимости, то есть жилой дом 16:52:020701:510, гараж 16:52:060402:852 и земельный участок 16:52:060402:272 подлежат продаже с торгов в составе единого лота. При этом продажа вышеуказанных объектов недвижимости должника вместе единым лотом, а не по отдельности жилого дома, гаража, земельного участка разными лотами – позволит получить на торгах за Имущество должника наиболее высокую цену и таким образом максимально удовлетворить требования кредиторов для достижения основной цели процедуры реализации имущества гражданина-должника (абзац 18 ст. 2 и абзац 7 п. 1.1 ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"), а также позволит избежать необоснованного увеличения издержек конкурсной массы при продаже Имущества должника, поскольку все три объекта взаимосвязаны и представляют собой единый Имущественный комплекс.</p> <p>1.8. Рыночная стоимость жилого дома с кадастровым номером 16:52:020701:510 составляет 17 807 576 рублей согласно заключению эксперта Федерального бюджетного учреждения «Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы» Министерства юстиции Российской Федерации Архиповой М.В. № 257/07-3 от 02.02.2022 и установлена определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2022 года по делу № А65-34099/2017.</p> <p>Рыночная стоимость гаража с кадастровым номером 16:52:060402:852 составляет 700 000 рублей на основании решения финансового управляющего Садыкова А.Ф. от 08 августа 2023 года об оценке имущества должника, составленного в письменной форме в соответствии с пунктом 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:52:060402:272 составляет 4 829 072 рубля согласно заключению эксперта Федерального бюджетного учреждения «Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы» Министерства юстиции Российской Федерации Архиповой М.В. № 257/07-3 от 02.02.2022 и установлена определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2022 года по делу № А65-34099/2017.</p> <p>1.9. Настоящее Положение определяет порядок, условия и сроки реализации недвижимого имущества, принадлежащего должнику Каюмовой Алфии Музиповне – жилого дома с кадастровым номером 16:52:020701:510, гаража с кадастровым номером 16:52:060402:852 и земельного участка с кадастровым номером 16:52:060402:272, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 68-й микрорайон, ул. Таежная, д. 8, в качестве единого имущественного комплекса, в том числе условия участия в торгах потенциальных покупателей, порядок расчетов и иные вопросы в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015г. 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" и другими нормативными правовыми актами.</p>
2.	Понятия, термины	Для целей настоящего Положения № 1 о порядке, об условиях и о сроках

	и сокращения.	<p>реализации имущества должника Каюмовой Алфии Музиповны используются следующие основные понятия, термины и сокращения:</p> <p>«гараж» - принадлежащий должнику Каюмовой Алфии Музиповне на праве собственности гараж, вид объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных - 0, с кадастровым номером 16:52:060402:852, расположенный по адресу: Россия, Республика Татарстан, город Набережные Челны, улица Таежная, дом 8;</p> <p>«должник» - Каюмова Алфия Музиповна (гражданство: Российская Федерация; дата рождения: 29 мая 1952 года; место рождения: с.Мензели Мензелинского р-на Республики Татарстан; ИНН: 164602984180; СНИЛС: 058-998-715-53; адрес регистрации по месту жительства: 423826, Россия, Республика Татарстан, г.Набережные Челны, ул. Таежная, д. 8);</p> <p>«ЕГРН» - Единый государственный реестр недвижимости;</p> <p>«жилой дом» - принадлежащий должнику Каюмовой Алфии Музиповне на праве собственности жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 284,3 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных - 1, с кадастровым номером 16:52:020701:510, расположенный по адресу: Россия, Республика Татарстан, город Набережные Челны, улица Таежная, дом 8;</p> <p>«Закон о банкротстве» - Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";</p> <p>«заявитель» - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах;</p> <p>«земельный участок» - принадлежащий должнику Каюмовой Алфии Музиповне на праве собственности земельный участок площадью 877 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под жилую застройку индивидуальную, с кадастровым номером 16:52:060402:272, расположенный по адресу: Россия, Республика Татарстан, город Набережные Челны, улица Таежная, дом 8;</p> <p>«Имущество», «Имущественный комплекс» - подлежащее реализации единым лотом в порядке, установленном настоящим Положением, следующее недвижимое имущество должника Каюмовой Алфии Музиповны: жилой дом общей площадью 284,3 кв.м с кадастровым номером 16:52:020701:510, гараж общей площадью 20,1 кв.м с кадастровым номером 16:52:060402:852 и земельный участок площадью 877 кв.м с кадастровым номером 16:52:060402:272, расположенные по адресу: Россия, Республика Татарстан, город Набережные Челны, улица Таежная, дом 8 (для целей настоящего Положения понятие «Имущество» и понятие «Имущественный комплекс» являются равнозначными);</p> <p>«оператор электронной площадки» - зарегистрированное на территории Российской Федерации юридическое лицо, соответствующее «Требованиям 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», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 N 495;</p> <p>«организатор торгов» - финансовый управляющий Садыков Анас Фалихович;</p> <p>«официальное издание» - Единый федеральный реестр сведений о банкротстве;</p> <p>«Положение» - настоящее Положение № 1 о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Каюмовой Алфии Музиповны;</p> <p>«Порядок проведения электронных торгов» - «Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве» и «Требования 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», утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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,</p>
--	---------------	---

		<p>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";</p> <p>«Росреестр» - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и её территориальные органы, уполномоченные осуществлять государственный кадастровый учет недвижимого имущества, государственную регистрацию возникновения, изменения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или ограничений таких прав и обременений недвижимого имущества, ведение Единого государственного реестра недвижимости;</p> <p>«СРО» - саморегулируемая организация;</p> <p>«участник торгов» - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах и допущенное к участию в торгах по продаже Имущества должника;</p> <p>«электронная площадка», «ЭТП» - электронная площадка, имеющая программно-аппаратный комплекс сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", аккредитованная саморегулируемой организацией арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий Каюмовой Алфии Музиповны, и указанная в пункте 10 настоящего Положения.</p>
3.	Сведения о продаваемом Имуществе должника.	<p>Реализация нижеследующего Имущества должника осуществляется одновременно в составе единого лота № 1:</p> <p>Жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 284,3 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных - 1, кадастровый номер 16:52:020701:510; гараж, назначение: нежилое, общей площадью 20,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных - 0, кадастровый номер 16:52:060402:852; и земельный участок площадью 877 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под жилую застройку индивидуальную, кадастровый номер 16:52:060402:272, расположенные по адресу: Россия, Республика Татарстан, город Набережные Челны, улица Таежная, дом 8.</p> <p>Рыночная стоимость Имущества – 23 336 648 рублей.</p> <p>Продажа по отдельности жилого дома 16:52:020701:510 и(или) гаража 16:52:060402:852 и(или) земельного участка 16:52:060402:272 не допускается.</p>
4.	Порядок и условия обеспечения сохранности Имущества должника.	<p>В период производства по делу № А65-34099/2017 о банкротстве Каюмовой А.М., в том числе во время проведения торгов, и до момента передачи покупателю вышеуказанного Имущества в собственность – обеспечение сохранности продаваемого Имущественного комплекса в составе жилого дома с кадастровым номером 16:52:020701:510, гаража с кадастровым номером 16:52:060402:852 и земельного участка с кадастровым номером 16:52:060402:272, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, ул. Таежная, д. 8, возлагается на должника и собственника данного Имущества - Каюмову Алфию Музиповну.</p>
5.	Начальная цена Имущества на первоначальных торгах в форме аукциона.	<p>23 336 648 (Двадцать три миллиона триста тридцать шесть тысяч шестьсот сорок восемь) рублей.</p> <p>Данная начальная цена продажи Имущества на первоначальных открытых торгах в форме аукциона установлена равной рыночной стоимости Имущественного комплекса на основании документов, указанных в пункте 1.8 настоящего Положения.</p>
6.	Порядок ознакомления с Имуществом.	<p>С момента начала приема заявок на участие в торгах организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с Имуществом и имеющимися у него документами и информацией о выставленном на продажу Имуществе в порядке, указанном в сообщении о проведении торгов.</p> <p>Контакты организатора торгов: Садыков Анас Фалихович телефон: 8-917-934-71-74, e-mail: anas_sadykov@mail.ru, почтовый адрес: 423803, г. Набережные Челны, а/я 47.</p>
7.	Сроки реализации Имущества.	<p>7.1. Организатор торгов обязуется обеспечить размещение информационного сообщения о проведении первоначальных открытых торгов в форме аукциона в порядке, установленном Законом о банкротстве и пунктом 14 настоящего Положения, в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней со дня утверждения судом настоящего Положения.</p> <p>При этом, с целью соблюдения конституционного права должника на жилище,</p>

		<p>на момент публикации (размещения) сообщения о проведении торгов по продаже Имуущества должника должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости право собственности Каюмовой Алфии Музиповны в отношении замещающего жилого помещения, предоставляемого должнику взамен жилого дома 16:52:020701:510 в порядке, установленном определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2022 года и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 15 сентября 2022 года по делу № А65-34099/2017.</p> <p>7.2. Продажа имущества должника осуществляется в следующей последовательности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Проведение первоначальных открытых торгов в форме аукциона. 2) Проведение повторных открытых торгов в форме аукциона со снижением начальной цены на 10% (Десять процентов). 3) Проведение торгов посредством публичного предложения. <p>7.3. Сроки и порядок проведения первоначальных, повторных торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения определены настоящим Положением в соответствии со статьями 110, 139, 213.26 Закона о банкротстве и Порядком проведения электронных торгов.</p>
8.	Организатор торгов.	<p>8.1. В качестве организатора торгов в форме аукциона и посредством публичного предложения выступает финансовый управляющий Каюмовой Алфии Музиповны - Садыков Анас Фалихович (30.10.1954 года рождения; ИНН: 165024533544; СНИЛС: 132-211-699 12), действующий на основании определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 30 января 2020 года по делу № А65-34099/2017, являющийся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий» (ОГРН: 1037710023108; ИНН: 7710458616; адрес СРО: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2; почтовый адрес СРО: 127018, г. Москва, Сушевский Вал, д. 16, стр. 4, офис 301; телефон СРО: (495) 748-04-15; факс СРО: (495) 215-09-97; адрес электронной почты СРО: office@soautpprf.ru).</p> <p>8.2. Контакты организатора торгов - финансового управляющего Садыкова Анаса Фалиховича: телефон: 8-917-934-71-74; адрес электронной почты: anas_sadykov@mail.ru; почтовый адрес: 423803, г. Набережные Челны, а/я 47.</p> <p>8.3. Организатор торгов выполняет следующие функции: публикует и размещает сообщение о продаже Имуущества и сообщение о результатах проведения торгов; принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене Имуущества; определяет участников торгов; осуществляет ознакомление заинтересованных лиц с продаваемым Имууществом должника, имеющимися документами и информацией об Имууществе; осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене Имуущества; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.</p> <p>8.4. Оплата за выполнение функций организатора торгов производится за счет имущества должника в размере 10 000 (Десяти тысяч) рублей за все торги по продаже Имуущественного комплекса единым лотом.</p>
9.	Форма торгов и форма представления предложений о цене Имуущества.	<p>Продажа Имуущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имуущества.</p> <p>В случае, если повторные торги по продаже Имуущества должника в форме аукциона 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 – Имуущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.</p> <p>Все торги проводятся в электронной форме.</p>
10.	Место проведения торгов.	<p>Торги проводятся на следующей электронной площадке, аккредитованной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий Каюмовой Алфии Музиповны (далее также по тексту – «электронная площадка», «ЭТП»): Электронная торговая площадка «Российский аукционный дом»,</p>

		<p>расположенная в сети «Интернет» по адресу: www.lot-online.ru</p> <p>Оператором электронной площадки является: Акционерное общество «Российский аукционный дом» - член Саморегулируемой организации «Ассоциация операторов электронных площадок «Профессионалы электронного рынка» (АПЭР); ОГРН 1097847233351; ИНН 7838430413; адрес места нахождения и почтовый адрес оператора: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, литера В, пом. 23; адрес электронной почты оператора: support@lot-online.ru; телефон оператора: 8-800-777-57-57.</p> <p>Список аккредитованных при Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий» электронных торговых площадок расположен в сети «Интернет» по адресу: http://www.soautpprf.ru/01.01.20/2033.aspx</p> <p>Стоимость услуг оператора электронной площадки, в том числе по предоставлению организатору торгов доступа к ЭТП с целью назначения и проведения торгов в электронной форме по продаже Имуущества должника, определяется в соответствии с тарифами оператора электронной площадки и договором между оператором электронной площадки и финансовым управляющим.</p> <p>Оплата услуг оператора электронной площадки производится за счет имущества должника.</p>
11.	Размер задатка для участия в первоначальных торгах в форме аукциона.	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) начальной цены продажи Имуущества, установленной пунктом 5 настоящего Положения.
12.	Срок и порядок внесения задатка для участия в аукционе.	<p>12.1. Срок внесения задатка – не позднее даты и времени окончания срока приема заявок на участие в торгах.</p> <p>12.2. Внесение задатка осуществляется заявителем только денежными средствами на отдельный банковский счет, указанный в сообщении о проведении торгов.</p> <p>Для целей внесения сумм задатка для участия в торгах и платежей в счет оплаты стоимости проданного Имуущества финансовый управляющий открывает в кредитной организации отдельный специальный банковский счет на имя должника. Реквизиты данного банковского счета указываются в сообщении о проведении торгов.</p> <p>12.3. Дата окончания срока внесения задатка совпадает с датой окончания срока приема заявок на участие в торгах.</p> <p>12.4. Отсутствие подтверждения поступления задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов на дату составления протокола об определении участников торгов, является основанием для отказа в допуске заявителя к участию в торгах.</p> <p>12.5. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, является выписка со счета, заверенная банком, либо платежное поручение с отметкой о списании суммы задатка с расчетного (лицевого, иного) банковского счета заявителя.</p> <p>12.6. Задаток, внесенный победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имуущества.</p>
13.	Шаг аукциона.	<p>13.1. «Шаг аукциона», то есть денежная величина, на которую увеличивается начальная продажная цена Имуущества при проведении торгов в форме аукциона, составляет 5% (Пять процентов) от начальной продажной цены Имуущества.</p> <p>13.2. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи Имуущества на «шаг аукциона».</p>
14.	Сообщение о проведении торгов по продаже Имуущества должника.	<p>14.1. Информационное сообщение о проведении торгов в форме аукциона должно быть опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в сети «Интернет» по адресу www.fedresurs.ru и в местной газете «Челнинские известия» не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты проведения торгов.</p> <p>14.2. Место, время и дата проведения торгов определяются организатором торгов.</p> <p>14.3. Текст сообщения должен содержать следующие сведения: сведения об Имууществе, его составе, характеристиках, описание Имуущества, порядок ознакомления с Имуществом;</p>

		<p>сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене Имущества;</p> <p>наименование электронной площадки и адрес её размещения в сети «Интернет»;</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 счета, на который 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 осуществления платежей, реквизиты банковского счета, на который вносятся платежи в счет оплаты Имущества должника;</p> <p>сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.</p>
15.	Участники торгов.	<p>К участию в торгах допускаются юридические и физические лица.</p> <p>Лицо участвует на торгах лично или через представителя на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством, или иного документа, подтверждающего надлежащим образом полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.</p>
16.	Заявка на участие в торгах.	<p>16.1. 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>16.2. 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>К заявке на участие в торгах прилагаются документы, указанные в сообщении о продаже Имущества должника на сайте ЭТП. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.</p> <p>16.3. 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 счет, указанный в электронном сообщении о продаже Имущества должника. Заявитель вправе направить задаток на счет, указанный 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>16.4. 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>16.5. 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>16.6. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в</p>

		торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта ЭТП 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.
17.	Срок представления заявок на участие в торгах в форме аукциона.	25 (Двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов.
18.	Определение участников торгов в форме аукциона.	<p>18.1. Не позднее тридцати минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта ЭТП организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок.</p> <p>18.2. Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта ЭТП 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>18.3. 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 ЭТП 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>18.4. 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, настоящем Положении и действующем законодательстве. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.</p> <p>18.5. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:</p> <p>заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;</p> <p>представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;</p> <p>поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.</p>
19.	Порядок проведения первоначальных торгов в форме аукциона.	<p>19.1. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.</p> <p>19.2. 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>19.3. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи Имущества на величину, равную "шагу аукциона".</p> <p>19.4. 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 ЭТП завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются.</p> <p>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 ЭТП завершаются автоматически.</p>

		<p>19.5. Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта ЭТП 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> <p>а) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене;</p> <p>б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене;</p> <p>в) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.</p> <p>19.6. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.</p>
20.	Проведение повторных торгов в форме аукциона.	<p>20.1. В случае признания первоначальных торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов, организатор торгов в течение двух календарных дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.</p> <p>20.2. Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов (п. 19 настоящего Положения) с особенностями и исключениями, предусмотренными настоящим пунктом 20 Положения.</p> <p>20.3. Начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается на 10% (Десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества, установленной на первоначальных торгах.</p> <p>Размер задатка составляет 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.</p> <p>Задаток вносится в порядке, установленном пунктом 12 настоящего Положения.</p> <p>20.4. 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 – Имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.</p>
21.	Подведение результатов торгов в форме аукциона.	<p>21.1. Не позднее тридцати минут с момента завершения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта ЭТП формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов.</p> <p>21.2. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступивший протокол о результатах проведения торгов не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки протокола.</p> <p>21.3. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке.</p> <p>21.4. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта ЭТП 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>21.5. 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>Оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта ЭТП формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения 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 не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки решения.</p> <p>Решение о признании торгов несостоявшимися размещается оператором электронной площадки на электронной площадке.</p> <p>Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта ЭТП 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>21.6. Если к участию в торгах был допущен только один участник и его предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи Имуущества, договор купли-продажи Имуущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имуущества.</p> <p>21.7. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, и разместить на сайте этого официального издания в сети "Интернет", а также в газете «Челнинские известия». 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, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имуущества.</p>
22.	Продажа Имуущества посредством публичного предложения.	<p>22.1. В случае если повторные торги в форме аукциона по продаже Имуущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов – Имуущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.</p> <p>Организатор торгов в течение двух календарных дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании повторных торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Имуущества с единственным участником повторных торгов, для заключения договора купли-продажи Имуущества по результатам повторных торгов, размещает сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения в порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим пунктом 22 Положения.</p> <p>22.2. Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов в форме аукциона с особенностями и исключениями, предусмотренными настоящим пунктом 22 Положения.</p> <p>22.3. Начальная цена продажи Имуущества посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены продажи Имуущества, установленной на повторных торгах в форме аукциона.</p> <p>22.4. Величина последовательного снижения начальной цены продажи Имуущества должника устанавливается в размере 5% (Пяти процентов) от установленной начальной цены продажи Имуущества посредством публичного предложения.</p> <p>22.5. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена на 5% («период экспозиции») – каждые 3 (Три) календарных дня.</p> <p>22.6. «Цена отсечения».</p> <p>Отказывая должнику Каюмовой Алфии Музиповне в применении исполнительского иммунитета в отношении жилого дома 16:52:020701:510 и земельного участка 16:52:060402:272, Арбитражный суд Республики Татарстан в определении от 25 апреля 2022 года по делу № А65-34099/2017 произвёл расчёт сальдо и исходил из установленного факта значительного превышения рыночной стоимости указанных объектов недвижимости (Имуущественного комплекса, обладающего признаками роскошного жилья) над суммой</p>

непогашенных реестровых требований кредиторов, мораторных процентов, издержек конкурсной массы по продаже с торгов Имущественного комплекса должника, издержек конкурсной массы по приобретению для должника Каюмовой А.М. замещающего жилого помещения разумно достаточной площади для удовлетворения конституционно значимой потребности должника Каюмовой А.М. в жилище, единовременного вознаграждения финансовому управляющему за ведение процедуры банкротства, величины иных расходов по делу № А65-34099/2017 о банкротстве Каюмовой А.М. В связи с чем суд пришёл к выводу о том, что обращение взыскания на Имущество должника путем его реализации с торгов послужит эффективным способом удовлетворения требований кредиторов Каюмовой А.М. и при этом не оставит её без жилища в результате предоставления должнику замещающего жилого помещения, пригодного для проживания должника, в порядке, установленном определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2022 года и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 15 сентября 2022 года по делу № А65-34099/2017 (в соответствии с правовыми подходами, изложенными в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 N 15-П, в Определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.07.2021 по делу N А73-12816/2019, от 07.10.2021 по делу N А27-17129/2018, от 24.12.2021 по делу N А50-16438/2017 и др.).

Таким образом, минимальная цена продажи Имущества должника на торгах посредством публичного предложения единым лотом («цена отсечения») устанавливается равной 7.865.057 (Семи миллионам восьмистам шестидесяти пяти тысячам пятидесяти семи) рублям, что соответствует общей сумме следующих составляющих:

величины всех непогашенных требований, включенных в реестр требований кредиторов Каюмовой Алфии Музиповны по состоянию на дату составления настоящего Положения – 5 118 463,58 рублей;

мораторных процентов, начисленных на суммы основных требований конкурсных кредиторов и уполномоченного органа - Ивановой Нины Петровны, общества с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт "Удмуртгазпроект", Федеральной налоговой службы - за период с 30 ноября 2017 года (даты вынесения решения Арбитражного суда Республики Татарстан о признании Каюмовой Алфии Музиповны банкротом) по 01 сентября 2023 года (дату составления настоящего Положения) – 1 487 436,51 рублей;

предстоящих расходов конкурсного кредитора Ивановой Нины Петровны на приобретение для должника Каюмовой Алфии Музиповны в пределах территории муниципального образования "город Набережные Челны Республики Татарстан" замещающего жилого помещения общей площадью не менее 18 кв.м, разумно достаточной для удовлетворения конституционно значимой потребности должника в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения, в порядке, установленном определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2022 года и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 15 сентября 2022 года по делу № А65-34099/2017, подлежащих возмещению в пользу Ивановой Н.П. за счет конкурсной массы вне очереди, в том числе за счет денежных средств, вырученных от продажи Имущественного комплекса должника – в ориентировочном размере 800 000,0 рублей;

издержек конкурсной массы по продаже с торгов Имущественного комплекса должника в составе жилого дома 16:52:020701:510, гаража 16:52:060402:852 и земельного участка 16:52:060402:272, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 68-й микрорайон, ул. Таежная, д. 8 – 58 707,50 рублей;

единовременного вознаграждения финансового управляющего за проведение процедуры реализации имущества должника – 25 000,0 рублей;

судебных расходов конкурсного кредитора Ивановой Нины Петровны, понесенных последней в обособленных спорах в рамках дела № А65-34099/2017 о банкротстве Каюмовой Алфии Музиповны и подлежащих удовлетворению за счет имущества должника на основании вступивших в законную силу определений Арбитражного суда Республики Татарстан от 25.04.2022, 25.11.2022, 20.01.2023, 22.02.2023 – в общем размере 325 449,41 рублей;

иных расходов по делу № А65-34099/2017 о банкротстве Каюмовой Алфии

	<p>Музиповны – в ориентировочном размере 50 000,0 рублей.</p> <p>Последним периодом проведения торгов посредством публичного предложения признается период, для которого в результате последовательного снижения в соответствии с пунктами 22.4, 22.5 настоящего Положения устанавливается такая начальная продажная цена Имущества, которая в результате очередного снижения на 5% окажется ниже «цены отсечения». Если Имущество должника не будет реализовано в этом последнем периоде проведения торгов, то торги посредством публичного предложения подлежат завершению, а финансовый управляющий далее действует в соответствии с пунктом 27.1 настоящего Положения.</p> <p>22.7. Размер задатка составляет 1% (Один процент) от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов посредством публичного предложения.</p> <p>Размер задатка исчисляется исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей.</p> <p>Срок и порядок внесения задатка определяются в соответствии с пунктом 12 настоящего Положения и указываются в сообщении о проведении торгов посредством публичного предложения.</p> <p>22.8. Сообщение о продаже Имущества посредством публичного предложения размещается в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в сети «Интернет» по адресу: www.fedresurs.ru. Публикация данного сообщения в газете «Челнинские известия» не требуется.</p> <p>В сообщении о продаже Имущества посредством публичного предложения наряду со сведениями, указанными в пункте 14 настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.</p> <p>Соблюдение срока опубликования сообщений, предусмотренных для первых и повторных торгов в форме аукциона (то есть не позднее чем за двадцать пять рабочих дней до даты начала приема заявок на участие в торгах), для торгов посредством публичного предложения не требуется.</p> <p>22.9. 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>22.10. С даты определения победителя торгов по продаже Имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.</p> <p>22.11. Для участия в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на специальный банковский счет должника, указанный в электронном сообщении о проведении торгов посредством публичного предложения, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.</p> <p>22.12. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения</p>
--	---

		<p>заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.</p> <p>22.13. Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения, осуществляется по единому лоту 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 окончания периода проведения торгов.</p> <p>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 ЭТП 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 окончания периода проведения торгов.</p> <p>22.14. По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта ЭТП формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или проект решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента: получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов) 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) 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 (см. последний абзац пункта 22.6 настоящего Положения) при отсутствии заявок на участие в торгах.</p> <p>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.</p> <p>Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке.</p> <p>Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта ЭТП 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.</p> <p>В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в сети «Интернет» по адресу: www.fedresurs.ru. 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, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества.</p>
23.	Порядок и срок заключения договора купли-продажи	В течение пяти календарных дней с даты утверждения протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем

	Имущества.	<p>торгов предложением о цене Имущества.</p> <p>Договор купли-продажи Имущества должен быть заключен в течение пяти календарных 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 календарных 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.</p>
24.	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.
25.	Условия оплаты Имущества.	<p>Победитель торгов (покупатель) перечисляет денежные средства в счет полной оплаты приобретенного Имущественного комплекса в течение тридцати календарных дней со дня подписания им договора купли-продажи Имущественного комплекса. Передача покупателю в собственность Имущественного комплекса в составе жилого дома 16:52:020701:510, гаража 16:52:060402:852 и земельного участка 16:52:060402:272, представление сторонами документов в орган Росреестра на государственную регистрацию в ЕГРН перехода к покупателю права собственности на Имущественный комплекс должника осуществляются только после полной оплаты покупателем Имущественного комплекса.</p> <p>Денежные средства за Имущественный комплекс вносятся покупателем на специальный банковский счет должника, открытый ранее для целей внесения заявителями сумм задатка для участия в торгах по продаже Имущественного комплекса должника (п. 12.2 настоящего Положения).</p> <p>При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения покупателем денежного обязательства по договору купли-продажи Имущественного комплекса.</p>
26.	Порядок оформления и условия договора купли-продажи Имущества. Государственная регистрация перехода права собственности на Имущество.	<p>26.1. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются: сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества, в том числе кадастровый номер каждого объекта недвижимости, входящего в состав Имущественного комплекса; адрес местонахождения Имущества; цена продажи Имущества (в целом за весь Имущественный комплекс; при этом в договоре так же указывается стоимость отдельно каждого объекта недвижимости, входящего в состав продаваемого Имущественного комплекса); порядок и срок передачи Имущества покупателю; условие о том, что подписание продавцом передаточного акта и представление сторонами документов в орган Росреестра на государственную регистрацию в ЕГРН перехода к покупателю права собственности на Имущественный комплекс осуществляются только после полной оплаты покупателем Имущественного комплекса; условие о том, что переход к покупателю права собственности на Имущественный комплекс в составе жилого дома 16:52:020701:510, гаража 16:52:060402:852 и земельного участка 16:52:060402:272 происходит только после полной оплаты покупателем Имущественного комплекса; сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении Имущества, в том числе публичного сервитута; перечень граждан (при их наличии), сохраняющих в соответствии с законом, определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2022 года и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 15 сентября 2022 года по делу № А65-34099/2017 право пользования жилым домом 16:52:020701:510 после его приобретения покупателем в составе Имущественного комплекса, с указанием прав таких граждан на пользование указанным домом; иные условия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации применительно к содержанию договора купли-продажи недвижимого имущества (в том числе купли-продажи жилого помещения и земельного участка).</p> <p>26.2. Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его</p>

		<p>покупателем осуществляются по одному передаточному акту (одновременно всех объектов недвижимости, входящих в состав Имущественного комплекса), подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Финансовый управляющий передает покупателю Имущество только после его полной оплаты покупателем.</p> <p>26.3. Переход к покупателю права собственности на Имущество должника подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Документы на государственную регистрацию представляются сторонами только после полной оплаты Имущества покупателем. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на продаваемое Имущество (в том числе расходы на уплату государственной пошлины), несет покупатель.</p>
27.	Заключительные и иные положения.	<p>27.1. Если Имущественный комплекс должника не будет продан с торгов, то финансовый управляющий в течение одного месяца разрабатывает предложение о порядке предоставления отступного в виде нереализованного Имущественного комплекса должника для соразмерного погашения требований кредиторов и представляет это предложение на рассмотрение собрания кредиторов Каюмовой Алфии Музиповны.</p> <p>Предложение финансового управляющего о порядке предоставления отступного должно содержать сведения о составе Имущества должника, его стоимости, порядке и сроках направления кредиторами заявлений о согласии на погашение требований путем предоставления отступного, порядке распределения Имущества должника между кредиторами в случае, если на Имущественный комплекс должника претендуют несколько кредиторов, порядке заключения соглашения между финансовым управляющим и кредитором (кредиторами), в соответствии с которым предоставлено отступное. Предметом отступного не может выступать только один или два объекта недвижимости из состава Имущественного комплекса должника. В качестве отступного кредитор (или кредиторам) передается в собственность весь Имущественный комплекс в составе жилого дома 16:52:020701:510, гаража 16:52:060402:852 и земельного участка 16:52:060402:272.</p> <p>Стоимость Имущества должника, предлагаемого для передачи кредиторам в качестве отступного, определяется собранием кредиторов в целом на весь Имущественный комплекс. Такая стоимость не может составлять менее 50% (Пятидесяти процентов) минимальной цены продажи Имущества должника, указанной в сообщении о торгах по продаже Имущества должника посредством публичного предложения применительно к последнему периоду проведения таких торгов, на которых Имущество должника не было продано (последний абзац пункта 22.6 настоящего Положения).</p> <p>Погашение требований кредиторов путем предоставления отступного допускается только при условии соблюдения очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов: принцип очередности предполагает возможность погашения требований кредитора путем предоставления ему отступного только при полном погашении таким кредитором требований иных кредиторов приоритетной очередности (независимо от стоимости Имущества, передаваемого в качестве отступного); принцип пропорциональности означает, что принимающий отступное кредитор сверх того перечисляет на специальный банковский счет должника сумму, определяемую как разность между стоимостью Имущественного комплекса, установленной решением собрания кредиторов (абзац 4 настоящего пункта), и размером требований принимающего отступное кредитора, которые были бы погашены за счет продажи данного Имущественного комплекса третьему лицу по цене отступного, если бы отсутствовали требования кредиторов приоритетной очередности. Эта дополнительная сумма подлежит распределению между иными кредиторами той же очередности, к которой относится принимающий отступное кредитор, пропорционально размеру их требований к должнику, включенных в реестр. Если принимающим отступное кредитором является конкурсный кредитор Иванова Нина Петровна, за счет которой было приобретено для должника замещающее жилое помещение взамен жилого дома 16:52:020701:510, то при определении вышеуказанной разницы также учитываются в полном объеме понесенные Ивановой Н.П. расходы на приобретение для должника замещающего жилого помещения (в совокупности с размером реестровых требований Ивановой Н.П. к должнику Каюмовой А.М. и иными причитающимися суммами).</p> <p>27.2. В случае возникновения необходимости в изменении (дополнении)</p>

		условий, порядка, сроков продажи Имущества должника, такие изменения (дополнения) согласовываются, вносятся и утверждаются в том же порядке, который установлен для согласования и утверждения настоящего Положения. 27.3. Иные условия проведения торгов по продаже Имущества должника Каюмовой Алфии Музиповны, не указанные в настоящем Положении или неурегулированные им, определяются в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015г. N 495 и другими нормативными правовыми актами.
--	--	--

Финансовый управляющий в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве представил для утверждения Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

По представленному порядку реализации имущества должником представлены возражения.

Суд, рассмотрев данные возражения, отклоняет их по следующим основаниям.

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 №15-П указано на возможность предоставления должнику замещающего жилого помещения площадью не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма, в пределах того же поселения, где должник проживает, с допущением ухудшения жилищных условий должника вследствие отказа судом в применении исполнительского иммунитета в отношении роскошного жилья.

Должник Каюмова А.М. с 2008 года проживает в городе Набережные Челны Республики Татарстан.

Решением Городского Совета муниципального образования "г. Набережные Челны" от 10.03.2006 N 9/7 установлена норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в размере 18,0 кв.м общей площади жилого помещения на одного человека.

Исходя из этого вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2022 года по настоящему делу №А65-34099/2017 определено: предоставить должнику Каюмовой А.М. в единоличную собственность замещающее жилое помещение в пределах территории муниципального образования "город Набережные Челны Республики Татарстан" общей площадью, разумно достаточной для удовлетворения конституционно значимой потребности должника в жилище, но не менее 18 квадратных метров на одного человека; на конкурсного кредитора Иванову Н.П. возложена обязанность произвести за должника оплату цены такого замещающего жилого помещения. Одновременно судом установлено, что должник Каюмова А.М. не признана недееспособной и не ограничена в дееспособности, у психиатра и нарколога на учете не состоит, несмотря на свою инвалидность в постоянном постороннем уходе не нуждается, не страдает заболеваниями, в силу которых Каюмовой А.М. в соответствии с законом полагалась бы жилая площадь в ином размере, отличном от вышеуказанной нормы 18 кв.м, каких-либо доказательств об обратном должницей суду представлено не было.

При этом постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 15 сентября 2022 года по настоящему делу № А65-34099/2017 регистрация Каюмова Шамиля Надилевича 15.08.1978г.р. (сына должника) и членов его семьи в спорном доме должника на ул.Таежной д.8 признана фиктивной с противоправной целью Каюмовых искусственно усилить исполнительский иммунитет в отношении указанного ценного дома, установлено отсутствие реальной нуждаемости Каюмова Ш.Н. и иных лиц в жилище, фиктивно прописанных в спорном доме должника. Суд округа заключил, что ситуация с якобы единственным пригодным для проживания помещением в виде спорного жилого дома создана в том числе Каюмовым Ш.Н. со злоупотреблением правом, Каюмов Ш.Н. в действительности обеспечен иным жильём в виде многокомнатной квартиры площадью 72,2 кв.м по адресу: г.Набережные Челны, ул. Раскольниковова д. 45, кв. 63, кроме того во время производства по делу о банкротстве своей матери Каюмов Ш.Н. 05.03.2021 приобрёл себе земельный участок в г.Севастополе за 1 200 000 руб., а не отдельное жильё. В связи с чем суд округа исключил потребность в замещающем жилье сына должника - Каюмова Ш.Н.,

посчитав достаточным приобретение замещающего жилого помещения только для одной должницы Каюмовой А.М. общей площадью не менее 18 кв.м.

В силу части 2 ст. 69 АПК РФ данные установленные судами обстоятельства не нуждаются в повторном доказывании и являются преюдициально значимыми для настоящего обособленного спора с участием тех же сторон об утверждении порядка реализации с торгов недвижимого имущества Каюмовой А.М. на ул.Таежной д.8. Определение АС Республики Татарстан от 25.04.2022 и постановление АС Поволжского округа от 15.09.2022 вступили в законную силу, являются действующими, их законность и обоснованность подтверждена Верховным Судом Российской Федерации определением № 306-ЭС21-20165 от 28.12.2022.

Вопреки ошибочной позиции должника, указанные судебные акты по настоящему делу, равно как Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 N15-П и принятое в его развитие определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 07.10.2021 N304-ЭС21-9542(1,2) по делу N А27-17129/2018, на которое ссылается Каюмова А.М. в своем отзыве, не содержат никаких указаний о том, что в собственность должника подлежит приобретению именно квартира в качестве замещающего жилого помещения. В свою очередь, в каждом конкретном случае ориентировочная величина издержек конкурсной массы (предстоящих расходов) на приобретение замещающего жилого помещения определяется исходя из площади, разумно достаточной для удовлетворения конституционно значимой потребности должника в жилище с учетом необходимости соблюдения баланса интересов сторон, и имеет правовое значение только для расчета сальдо - суммы, на которую пополнится конкурсная масса в результате замены жилого помещения, для правильной оценки реального экономического смысла отказа от исполнительского иммунитета в отношении роскошного жилья как эффективного способа погашения требований кредиторов.

Применительно к настоящему делу Арбитражный суд Республики Татарстан, рассчитав положительное сальдо с учетом в том числе предстоящих расходов на приобретение в собственность должника замещающего жилого помещения в их ориентировочной минимальной и максимальной величине (стр.6 определения от 25.04.2022), пришел к обоснованному выводу об отказе Каюмовой А.М. в применении исполнительского иммунитета, поскольку при любой величине таких расходов действительная рыночная стоимость коттеджа Каюмовой А.М. с земельным участком многократно превышает совокупный размер непогашенной реестровой задолженности Каюмовой А.М. В связи с чем суд разрешил обратиться взыскание на дорогостоящее домовладение Каюмовой А.М., поскольку это действительно послужит эффективным способом удовлетворения требований всех кредиторов Каюмовой А.М. в полном объеме, и определил предоставить должнице взамен такого коттеджа не однокомнатную квартиру и не конкретной стоимостью, а «жилое помещение» в пределах г.Набережные Челны общей площадью не менее 18 кв.м на одного человека в полном соответствии с Постановлением КС РФ N 15-П и правовой позицией ВС РФ.

Согласно части 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). В соответствии с частью 1 ст. 16 ЖК РФ, к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

При этом выбор на рынке недвижимости конкретного жилого помещения, отвечающего вышеуказанным требованиям, возложен определением АС Республики Татарстан от 25.04.2022 на финансового управляющего, а не на должника или какое-либо иное лицо. В силу данного судебного акта оплата стоимости выбранного ф/у помещения будет производиться первоначально и полностью за счет конкурсного кредитора Ивановой Н.П. Замещающее жильё должно быть предоставлено в собственность должника до объявления аукциона по продаже коттеджа и земельного участка Каюмовой А.М. на ул.Таежной д.8.

Арбитражный суд Поволжского округа в постановлении от 17.05.2022 по делу №А57-17785/2017 указал, что назначение исполнительского иммунитета состоит не в том, чтобы в любом случае сохранить за гражданином-должником право собственности на жилое помещение, а в том, чтобы не допустить нарушения конституционного права на жилище в самом его существе, гарантируя гражданину-должнику сохранение обеспеченности жильем на уровне, достаточном для достойного существования. Обладание гражданином-банкротом достаточно большим по площади и дорогим по стоимости жильем, на которое не может быть обращено взыскание, ведет к неоправданному дисбалансу интересов должника и его кредиторов в пользу первого, что недопустимо.

В постановлениях от 11.07.2023 по делу N А65-7601/2020 и от 08.11.2021 по делу N А65-27554/2020 Арбитражный суд Поволжского округа также справедливо отметил, что целью процедуры реализации имущества должника-гражданина является соразмерное удовлетворение требований кредиторов (статья 2 Закона о банкротстве). При этом такая процедура признается экстраординарным способом удовлетворения требований кредиторов, перед которыми именно должник допустил ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств. В связи с этим именно должник должен претерпевать негативные последствия и ограничения, производные из факта признания его банкротом и связанные с необходимостью реализации всего его имущества.

Следовательно, требование должника Каюмовой А.М. об определении в рассматриваемом Положении замещающего жилого помещения конкретно в виде однокомнатной квартиры стоимостью не менее 3 000 000 рублей со ссылкой в том числе на своего сына Каюмова Ш.Н. (тогда как последний признан судом округа не нуждающимся в жилье и не подлежащим учету при выборе для должника замещающего жилого помещения) - не соответствует закону и правоприменительным подходам Высших судебных инстанций, противоречит действующим определению АС Республики Татарстан от 25.04.2022 и постановлению АС Поволжского округа от 15.09.2022 по настоящему делу №А65-34099/2017, нарушает баланс интересов независимых кредиторов и должника в пользу последней, кроме того будет являться вторжением в компетенцию финансового управляющего по выбору для должника замещающего жилого помещения. Поэтому такое требование Каюмовой А.М. не подлежит удовлетворению.

Несостоятельно утверждение Каюмовой А.М. о том, что минимальная величина издержек на приобретение для должника замещающего жилья в размере 800 000 рублей, которая принята Арбитражным судом Республики Татарстан при расчете вышеуказанного сальдо и поэтому использована финансовым управляющим при определении «цены отсечения» в Положении №1, якобы «явно недостаточна даже для приобретения благоустроенной комнаты в коммунальной квартире».

На рынке недвижимости города Набережные Челны имеется масса предложений по продаже отдельных поставленных на кадастровый учет комнат площадью не менее 18 кв.м в коммунальных квартирах по цене 650-900 тысяч рублей (без учета скидки на торг), что подтверждается прилагаемыми распечатками актуальных объявлений на AVITO.RU. Кроме того, вышеуказанная величина издержек 800 000 рублей являлась и является ориентировочной, фактическая же цена конкретного замещающего помещения общей площадью не менее 18 кв.м в г.Набережные Челны будет определена по соглашению между финансовым управляющим и продавцом такого помещения исходя из рыночных условий сделки. Поэтому использованная ф/у согласно определению АС РТ от 25.04.2022 при расчете «цены отсечения» ориентировочная величина расходов на приобретение замещающего жилья в размере 800 000 рублей соответствует текущему состоянию рынка недвижимости, прав и законных интересов должника и кредиторов сама по себе не нарушает.

Отказывая должнице Каюмовой А.М. в применении исполнительского иммунитета в отношении жилого дома 16:52:020701:510 и земельного участка 16:52:060402:272, Арбитражный суд Республики Татарстан в определении от 25 апреля 2022 года по настоящему делу №А65-34099/2017 произвёл расчёт сальдо и исходил из установленного факта значительного многократного превышения рыночной стоимости указанных объектов недвижимости (имущественного комплекса, обладающего признаками роскошного жилья)

над суммой непогашенных реестровых требований кредиторов, мораторных процентов, издержек конкурсной массы по продаже с торгов имущественного комплекса должника, издержек конкурсной массы по приобретению для должника Каюмовой А.М. замещающего жилого помещения разумно достаточной площади для удовлетворения конституционно значимой потребности должника в жилище, единовременного вознаграждения финансовому управляющему за ведение процедуры банкротства, величины иных расходов по делу № А65-34099/2017 о банкротстве Каюмовой А.М.

Следуя данным расчетам и правовым подходам Суда, финансовый управляющий произвел точный математический расчет минимальной цены продажи имущественного комплекса должника на торгах посредством публичного предложения единым лотом (так называемой «цены отсечения») в размере 7 865 057 рублей, который включает все вышеперечисленные Судом составляющие, а именно:

а) все непогашенные реестровые требования к Каюмовой А.М. в сумме 5 118 463,58 рублей;

б) мораторные проценты в пользу всех кредиторов в размере 1 487 436,51 рублей;

в) предстоящие расходы конкурсного кредитора Ивановой Н.П. на оплату замещающего жилого помещения для должника в ориентировочном размере 800 000 рублей, которые были приняты Судом при расчете вышеуказанного положительного сальдо и которые подлежат возмещению в пользу Ивановой Н.П. за счет конкурсной массы вне очереди, в том числе за счет денежных средств, вырученных от продажи спорного имущественного комплекса (п.5 резолютивной части определения АС РТ от 25.04.2022);

г) все возможные издержки технического характера по продаже с торгов имущественного комплекса (расходы на обязательные публикации в ЕФРСБ и местной газете, на оплату услуг электронной торговой площадки) в размере 58 707,50 рублей;

д) единовременное вознаграждение финансового управляющего за проведение процедуры реализации имущества Каюмовой А.М. в размере 25 000 рублей;

е) судебные расходы конкурсного кредитора Ивановой Н.П., понесенные последней в обособленных спорах в рамках настоящего дела № А65-34099/2017 и подлежащие удовлетворению за счет имущества должника на основании вступивших в законную силу определений АС Республики Татарстан от 25.04.2022, 25.11.2022, 20.01.2023, 22.02.2023 в общем размере 325 449,41 рублей;

ж) текущие и иные расходы по делу о банкротстве Каюмовой А.М. в ориентировочном размере 50 000 рублей.

Таким образом, предлагаемый финансовым управляющим в пункте 22.6 Положения размер «цены отсечения» представляется обоснованным, отвечает принципам разумности и соразмерности и вопреки немотивированной позиции Каюмовой А.М. заниженным на самом деле не является.

В данной связи необходимо привести правовые подходы Верховного Суда России и окружных судов к определению «цены отсечения» и стоимости отступного.

Согласно Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 09.06.2022 N 305-ЭС22-1346 по делу N А40-220454/2017, значительная стоимость имущества, переданного в качестве отступного и определенная по правилам пункта 5 статьи 142.1 Закона о банкротстве, может указывать на недостатки проведенных торгов, такие как высокая минимальная цена, ниже которой имущество не могло быть продано на публичном предложении ("цена отсечения"), отсутствие инициативы на дальнейшую реализацию имущества посредством публичного предложения и т.п. Однако вопросы о продаже имущества должника и об организации торгов находятся в сфере компетенции и ответственности конкурсного управляющего.

Учитывая правовую позицию, изложенную в Определении СКЭС Верховного Суда Российской Федерации от 09.06.2016 N308-ЭС14-9028, Арбитражный суд Поволжского округа в постановлениях от 21.02.2023 по делу N А49-5662/2019 и от 11.04.2022 по делу NA55-9397/2018 отметил, что само снижение цены на стадии публичного предложения происходит пошагово (поэтапно) до тех пор, пока какое-либо лицо не выразит желание приобрести имущество и не представит организатору торгов надлежаще оформленную

заявку, в которой указана цена приобретения, равная цене соответствующего этапа публичного предложения либо превышающая её. Шаг снижения начальной цены на стадии публичного предложения должен обеспечивать возможность поступления наибольшего количества заявок в ходе торгов до их окончания, а также наибольшую вариативность цены, по которой имущество может быть приобретено. В то же время установление слишком высокой цены отсечения приведет к прерыванию процедуры продажи имущества посредством публичного предложения и возникновению неопределенности относительно дальнейшей продажи, необходимости изменения и дополнения ранее согласованного порядка и условий проведения торгов по реализации объектов, что, в свою очередь, повлечет дополнительные текущие расходы. Наконец, необоснованное завышение цены снижает интерес потенциальных покупателей и направлено на затягивание процедуры реализации имущества. Установление высокой цены отсечения не свидетельствует о создании наиболее благоприятных условий для достижения целей конкурсного производства, поскольку фактическая стоимость реализации имущества определится соотношением спроса и предложения, а не фиксированием её предельного размера.

Арбитражный суд Московского округа в постановлении от 25.01.2023 по делу N А40-67003/2021 также заключил, что установление цены отсечения в размере, предложенном финансовым управляющим, не нарушает права и законные интересы кредиторов, поскольку установление минимальной цены в таком размере не препятствует потенциальным покупателям направить свою заявку на приобретение имущества по более высокой цене, действующей в более ранние периоды и позволит с большей вероятностью реализовать имущество должника посредством публичного предложения, избежать ситуации, при которой данные торги будут признаны несостоявшимися, а также позволит получить максимально возможную цену от продажи неликвидного имущества в условиях низкого спроса на него.

Установление высокой цены отсечения может повлечь нарушение прав кредиторов. До продажи имущества посредством публичного предложения уже должны быть признаны несостоявшимися первые и повторные торги. То есть завышение минимальной цены отсечения в условиях отсутствия покупательского спроса лишает смысла продажу имущества посредством публичного предложения (постановление Восемнадцатого ААС от 16.01.2023 по делу N А34-11665/2016, оставленное без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 20.03.2023; Определением Верховного Суда РФ от 19.07.2023 N 309-ЭС19-733(2) отказано в передаче дела N А34-11665/2016 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данных постановлений).

Каюмова А.М. предлагает «цену отсечения» установить в размере 80% от рыночной стоимости имущественного комплекса, то есть в размере: $23\ 336\ 648 \times 80\% = 18\ 669\ 318,40$ руб. При этом со стороны Каюмовой А.М. отсутствуют возражения по поводу предложенных ф/у условий о шаге и периодичности снижения начальной цены на стадии публичного предложения, то есть на 5% от начальной цены каждые три календарных дня.

Начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения в силу императивной нормы п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве устанавливается в размере начальной цены на повторных торгах в форме аукциона, то есть на 10% ниже начальной цены, установленной на первоначальных торгах: $23\ 336\ 648 - (23\ 336\ 648 \times 10\%) = 23\ 336\ 648 - 2\ 333\ 664,80 = 21\ 002\ 983,20$ руб. Шаг снижения 5% таким образом равен: $21\ 002\ 983,20 \times 5\% = 1\ 050\ 149,16$ руб. и является одинаковым в течение всего срока проведения торгов посредством публичного предложения.

Суд соглашается с доводами финансового управляющего, что при предлагаемой Каюмовой А.М. «цене отсечения» - 18 669 318,40 руб. торги посредством публичного предложения с высокой степенью вероятности будут окончены как несостоявшиеся уже после третьего этапа по прошествии лишь девяти дней, как в примере указал ф/у:

Дата начала периода и время начала приема заявок	Дата окончания периода и время окончания приема заявок	Величина последовательного снижения, руб.	Предложение на данном этапе, руб.	Примечания
02.10.202310:00	05.10.202310:00	0,00	21002 983,20	
05.10.202310:00	08.10.202310:00	1050149,16	19 952 834,04	
08.10.202310:00	11.10.202310:00	1050149,16	18 902 684,88	Последний этап торгов согласно предложению Каюмовой А.М. (>18 669 318,40)
11.10.2023 10:00	14.10.2023 10:00	1 050 149,16	17 852 535,72	Уже меньше цены отсечения, предлагаемой Каюмовой А.М. (<18 669 318,40)
14.10.202310:00	17.10.202310:00	1 050 149,16	16 802 386,56	
17.10.202310:00	20.10.2023 10:00	1050149,16	15 752 237,40	
Дата начала периода и время начала приема заявок	Дата окончания периода и время окончания приема заявок	Величина последовательного снижения, руб.	Предложение на данном этапе, руб.	Примечания
20.10.202310:00	23.10.2023 10:00	1050149,16	14 702 088,24	
23.10.202310:00	26.10.202310:00	1 050149,16	13 651939,08	
26.10.202310:00	29.10.202310:00	1050149,16	12 601789,92	
29.10.202310:00	01.11.202310:00	1050149,16	11551640,76	
01.11.202310:00	04.11.202310:00	1050 149,16	10 501491,60	
04.11.202310:00	07.11.202310:00	1050149,16	9 451 342,44	
07.11.2023 10:00	10.11.202310:00	1 050 149,16	8 401193,28	Последний этап торгов предложению финансового управляющего (>7 865 057,0)
10.11.202310:00	13.11,202310:00	1050149,16	7 351044,12	Меньше цены отсечения, предлагаемой ф/у (<7 865 057,0)

Таким образом, предлагаемая Каюмовой А.М. неоправданно завышенная «цена отсечения» заведомо приведёт к тому, что торги посредством публичного предложения не состоятся ввиду отсутствия желающих приобретать данную недвижимость по высокой цене.

Следовательно, предложение Каюмовой А.М. явно не способствует продаже имущественного комплекса, не позволяет наполнить конкурсную массу денежными средствами для осуществления расчетов с кредиторами и возмещения расходов по делу.

Такое предложение должника противоречит вышеприведенным правовым подходам ВС РФ и АС ПО, основной цели банкротной процедуры реализации имущества должника и самому смыслу проведения торгов посредством публичного предложения, препятствует надлежащему исполнению вступившего в законную силу определения АС Республики Татарстан от 25.04.2022.

Должником не учтено, что в случае фактической продажи имущественного комплекса на первоначальных или повторных торгах в форме аукциона либо на соответствующем этапе публичного предложения по нормальной рыночной цене, сложившейся исходя из соотношения спроса и предложения на открытом рынке - величина остатка вырученных денежных средств после полного осуществления расчетов с кредиторами и погашения всех расходов по делу напрямую зависит от фактической цены реализации имущественного комплекса на торгах, и данный остаток по завершении процедуры банкротства возвращается именно должнику Каюмовой А.М., которая с использованием этих денег может в дальнейшем улучшить свои жилищные условия.

По этой же причине все три объекта - жилой дом, гараж и земельный участок под ними - предлагается выставить на торги одновременно в составе единого лота как единый имущественный комплекс, а не по отдельности каждый объект разными лотами, поскольку именно в этом случае возможна реализация недвижимого имущества должника по наиболее высокой цене не только с целью максимального наполнения конкурсной массы, но и с целью возвращения должнику наибольшего остатка средств от продажи данного имущества. Тем самым обеспечивается соблюдение необходимого баланса интересов должника и кредиторов.

Следовательно, изложенные финансовым управляющим в Положении «цена отсечения», шаг снижения и период экспозиции представляются оптимальными, разумными и математически верными.

Пункт 22.4 Положения должника Каюмова А.М. предлагает дополнить предложением о том, что «По достижении в результате снижения цены отсечения (п.22.6.) последние торги проводятся по цене отсечения.» Аналогичное дополнение - то есть о проведении последних торгов по цене отсечения - Каюмова А.М. просит внести также в последний абзац п. 22.6.

Однако, данное дополнение противоречит самому механизму поэтапного снижения продажной цены во время публичного предложения ровно на 5%, то есть на 1 050 149,16 руб. по истечении каждых трех дней, когда в результате очередного такого снижения продажная цена на последнем этапе публичного предложения (8 401 193,28 руб.) в принципе по правилам арифметики не может быть равна цене отсечения (7 865 057 руб.), что наглядно следует из вышеприведенной таблицы.

Поэтому в последнем абзаце пункта 22.6 представленного на утверждение Положения финансовым управляющим предусмотрено, что: Последним периодом проведения торгов посредством публичного предложения признается период, для которого в результате последовательного снижения в соответствии с пунктами 22.4, 22.5 настоящего Положения устанавливается такая начальная продажная цена Имущества, которая в результате очередного снижения на 5% окажется ниже «цены отсечения».

Таким образом, вопреки ошибочной трактовке со стороны должника Каюмовой А.М., последним этапом торгов посредством публичного предложения будет такой период, для которого предложение (продажная цена имущественного комплекса) составит 8 401 193,28 руб., что превышает «цену отсечения» в размере 7 865 057 руб. (а равно и в размере 35% от рыночной стоимости имущества).

Следовательно, предложенная финансовым управляющим редакция пунктов 22.4 и 22.6 соответствует закону и не нарушает каких-либо прав и законных интересов ни должника, ни кредиторов. Поэтому внесение предложенных должницей изменений и дополнений в эти пункты объективно не требуется.

Должник со ссылкой на пункт 22.7 Положения возражает против возможности устанавливать стоимость её жилого дома для передачи в качестве отступного менее «цены отсечения».

Между тем, пункт 22.7 посвящен размеру задатка на участие в торгах посредством публичного предложения, а не отступному.

Правила об отступном содержатся в пункте 27.1 Положения, которые полностью соответствуют Закону о банкротстве.

Вопреки ошибочному указанию должника, пункт 27.1 Положения на самом деле не предусматривает возможности устанавливать стоимость имущественного комплекса как предмета отступного ниже «цены отсечения».

Так, согласно данному пункту: Если Имущественный комплекс должника не будет продан с торгов, то финансовый управляющий в течение одного месяца разрабатывает предложение о порядке предоставления отступного в виде нереализованного Имущественного комплекса должника для соразмерного погашения требований кредиторов и представляет это предложение на рассмотрение собрания кредиторов Каюмовой А.М. Предложение финансового управляющего о порядке предоставления отступного должно содержать сведения о составе Имущества должника, его стоимости, порядке и сроках направления кредиторами заявлений о согласии на погашение требований путем

предоставления отступного, порядке распределения Имущества должника между кредиторами в случае, если на Имущественный комплекс должника претендуют несколько кредиторов, порядке заключения соглашения между финансовым управляющим и кредитором (кредиторами), в соответствии с которым предоставлено отступное. Стоимость Имущества должника, предлагаемого для передачи кредиторам в качестве отступного, определяется собранием кредиторов в целом на весь Имущественный комплекс. Такая стоимость не может составлять менее 50% минимальной иены продажи Имущества должника, указанной в сообщении о торгах по продаже Имущества должника посредством публичного предложения применительно к последнему периоду проведения таких торгов, на которых Имущество должника не было продано (последний абзац пункта 22.6 настоящего Положения).

Погашение требований кредиторов путем предоставления отступного допускается только при условии соблюдения очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов.

Данные правила основаны на соответствующих нормах Закона о банкротстве и разъяснениях ВС РФ по их применению.

Согласно пункту 21 «Обзора судебной практики по вопросам, связанным с участием уполномоченных органов в делах о банкротстве и применяемых в этих делах процедурах банкротства», утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016, в случае, если специальный порядок реализации имущества должника путем проведения нескольких последовательных торгов, в том числе посредством публичного предложения (статьи 110, 111, 139 Закона о банкротстве), не привёл к реализации этого имущества ввиду отсутствия спроса, оно может быть передано кредиторам в качестве отступного. Погашение требования предоставлением отступного допускается только при условии соблюдения принципов очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов.

Принцип очередности предполагает возможность погашения требований кредитора путем предоставления ему отступного только при полном погашении таким кредитором требований иных кредиторов приоритетной очередности (независимо от стоимости имущества, передаваемого в качестве отступного).

Правило о необходимости соблюдения принципа пропорциональности означает, что принимающий отступное кредитор сверх того перечисляет на счет должника сумму, определяемую как разность между стоимостью имущества и размером требований принимающего отступное кредитора, которые были бы погашены за счет продажи данного имущества третьему лицу по цене отступного, если бы отсутствовали требования кредиторов приоритетной очередности. Эта дополнительная сумма подлежит распределению между иными кредиторами той же очередности, к которой относится принимающий отступное кредитор, пропорционально размеру их требований к должнику, включенных в реестр.

Согласно статье 142.1 Закона о банкротстве, погашение требований кредиторов путем предоставления отступного допускается только при условии соблюдения очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов.

Погашение требований кредиторов путем предоставления отступного допускается по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов. Собрание кредиторов или комитет кредиторов утверждает предложение конкурсного управляющего о порядке предоставления отступного, которое должно содержать сведения о составе имущества должника, его стоимости, порядке и сроках направления кредиторами заявлений о согласии на погашение требований путем предоставления отступного, порядке распределения имущества должника между кредиторами в случае, если на одно имущество должника претендуют несколько кредиторов, порядке заключения соглашения между конкурсным управляющим и кредитором (кредиторами), в соответствии с которым предоставлено отступное (далее - соглашение об отступном).

Стоимость имущества должника, предлагаемого для передачи кредиторам в качестве отступного, определяется собранием кредиторов или комитетом кредиторов. Такая стоимость не может составлять менее пятидесяти процентов минимальной цены продажи имущества должника, указанной в сообщении о торгах по продаже имущества должника

посредством публичного предложения, на которых имущество должника не было продано (пункт 5 ст. 142.1).

В целях передачи кредиторам в качестве отступного имущества должника конкурсный управляющий направляет соответствующим кредиторам предложение о погашении их требований путем предоставления отступного, утвержденное собранием кредиторов или комитетом кредиторов.

Кредитор, не направивший конкурсному управляющему заявления о согласии на погашение своего требования путем предоставления отступного в установленный срок и (или) не указавший сведений об имуществе должника, считается отказавшимся от погашения своего требования путем предоставления отступного.

Таким образом, если недвижимое имущество должника Каюмовой А.М. в составе жилого дома, гаража и земельного участка не будет продано на торгах, то финансовый управляющий разрабатывает предложение о порядке предоставления отступного в виде нереализованного имущества и представляет его на рассмотрение собранию кредиторов Каюмовой А.М.

Финансовый управляющий указывает конкретную стоимость имущественного комплекса, по которой он предлагает передать его кредиторам в собственность в качестве отступного - эта стоимость не может быть менее продажной цены на последнем этапе публичного предложения, то есть не может быть менее 4 200 596,64 рублей в рассматриваемом случае (8 401 193,28 /2-4 200 596,64).

При этом собрание кредиторов вправе утвердить иную стоимость, но в любом случае не менее 4 200 596,64 руб. Утвержденная стоимость признается ценой отступного. Соответственно, каждый конкурсный кредитор, в том числе ООО НИИ «Удмуртгазпроект», имеет право участвовать и голосовать на собрании кредиторов при рассмотрении вопроса об условиях передачи имущественного комплекса в качестве отступного.

Следовательно, в случае утверждения собранием таких условий кредитор ООО НИИ «Удмуртгазпроект» не лишён права и возможности получить в собственность имущественный комплекс Каюмовой А.М. в качестве отступного, при условии соблюдения вышеуказанных принципов очередности и пропорциональности.

То есть ООО НИИ «Удмуртгазпроект», принимая имущество, будет обязан перечислить на специальный банковский счет Каюмовой А.М. денежную сумму в виде разницы между ценой отступного и размером непогашенного реестрового требования ООО НИИ «Удмуртгазпроект», которое было бы погашено за счет продажи имущественного комплекса третьему лицу по цене отступного - данная сумма подлежит распределению финансовым управляющим между иными кредиторами третьей очереди пропорционально размерам их непогашенных требований к должнице Каюмовой А.М. в порядке их удовлетворения. Эти правила распространяются одинаково на всех конкурсных кредиторов.

Таким образом, рассматриваемое Положение №1 непосредственно не регулирует и не должно регулировать порядок и условия передачи кредиторам имущественного комплекса Каюмовой А.М. в качестве отступного, а предусматривает лишь саму возможность такой передачи в случае не реализации имущества на торгах, определяя при этом в полном соответствии со ст.142.1 Закона правило о том, что утверждаемая собранием кредиторов стоимость (цена) отступного не может составлять менее 50% минимальной цены продажи данного имущества на последнем этапе торгов посредством публичного предложения (а не менее половины «цены отсечения», как то неверно указывает Каюмова А.М. в своем отзыве).

При таких обстоятельствах, принимая во внимание особенности банкротства гражданина, цель процедуры реализации имущества, суд полагает, что представленное финансовым управляющим положение о порядке проведения торгов по реализации имущества должника соответствует требованиям Закона о банкротстве, отвечает основным целям процедуры реализации имущества гражданина, не нарушает прав и законных интересов кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 60, 110, 111, 112, 138, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Республики Татарстан

О П Р Е Д Е Л И Л :

Ходатайство финансового управляющего удовлетворить.

Утвердить представленное Положение №1 (новая редакция) о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Каюмовой Алфии Музиповны, (ИНН 164602984180, СНИЛС 058-998-715-53), дата рождения: 29.05.1952 г. р., в редакции, представленной финансовым управляющим Садыковым Анасом Фалиховичем.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Судья

Р.М. Воробьев

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 17.03.2023 8:10:00

Кому выдана Воробьев Роман Михайлович