

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**город Омск
13 ноября 2023 года№ дела
А46-16345/2016

Резолютивная часть определения объявлена 03 ноября 2023 года.
Определение в полном объеме изготовлено 13 ноября 2023 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Дябина Д.Б., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Колупаевой А.Е., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом индивидуального предпринимателя Турманидзе Левана Искандеровича (ИНН 550402162617, ОГРНИП 313554327300121, место нахождения: 644024, г. Омск, ул. Лермонтова, д. 24, кв. 135) Борисова Евгения Юрьевича об утверждении Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника, при участии в рассмотрении настоящего обособленного спора в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Турманидзе Людмилы Николаевны, общества с ограниченной ответственностью «Альянс-Строй» (ИНН 5505212091, ОГРН 1115543029348), бюджетного учреждения Омской области «Управление по охране животного мира» (ИНН 5504227169, ОГРН 1115543028226),

при участии в судебном заседании:

от АО «ИТ Финанс» - Блауман О.Ю. по доверенности от 26.05.2022 (паспорт),

от финансового управляющего – лично (паспорт),

от должника - Бадер В.В. по доверенности от 13.07.2022 (удостоверение),

от Турманидзе Л.Н. – Шамбалёва Н.Н. по доверенности от 11.10.2022 (паспорт),

от Банка «Траст» (ПАО) – Степанян Н.Н. по доверенности № 36/СА/2023 от 28.09.2023 (паспорт), с использованием средств веб-конференции,

иные лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили,

У С Т А Н О В И Л :

в производстве Арбитражного суда Омской области находится дело №А46-16345/2016 о несостоятельности (банкротстве) Турманидзе Левана Искандеровича, в рамках которого финансовый управляющий Борисов Евгений Юрьевич обратился в суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Омской области от 11.01.2023 заявление принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению на 16.02.2023, к участию в рассмотрении настоящего обособленного спора в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Турманидзе Людмила Николаевна, финансовый управляющий Пальчиковский Александр Александрович.

В судебном заседании, открытом 16.02.2023 судом установлено, что в материалах отсутствуют доказательства надлежащего уведомления о времени и месте судебного заседания ПАО «Национальный банк «Траст».

Определением суда от 16.02.2023 судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 04.04.2023, в связи с необходимостью надлежащего извещения кредитора.

Определением суда от 04.04.2023 к участию в рассмотрении настоящего обособленного спора в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Строй», бюджетное учреждение Омской области «Управление по охране

животного мира».

До начала судебного заседания в материалы дела от должника поступило ходатайство о назначении экспертизы.

Определением от 04.05.2023, в связи с отсутствием в материалах дела доказательств надлежащего уведомления третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, рассмотрение заявления отложено на 25.05.2023.

В судебном заседании представитель должника поддержал ранее заявленное ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы по оценке объекта продажи.

Финансовый управляющий представил пояснения относительно представленного проекта Положения и включенных в него сведений, возражал против удовлетворения ходатайства, указал на отсутствие оснований для ее проведения, пояснил, что в Положении имеется сведения о переоборудовании мансардного этажа, в Положении отсутствует оценка права аренды, ввиду нецелесообразности, из-за 3 летнего срока на который она заключена, а также отсутствует указание на то, что объект недвижимости - летняя кухня (гостевой дом), который, по мнению финансового управляющего, является единым имуществом с подлежащим продаже домом, расположен на земельном участке, принадлежащем БУ ОО «Управление по охране животного мира», ввиду чего отсутствует возможность оформить его как полноценный и самостоятельный объект недвижимости.

Представитель должника настаивал на проведении экспертизы, указал, что включение в Положение сведений об оценке мансардного этажа, о стоимости права аренды и о стоимости объекта недвижимости (гостевой дом), в том числе в виде строительных материалов, приведут к увеличению стоимости подлежащего продаже имущества.

Представитель ПАО НБ «Траст» возражал против удовлетворения ходатайства о проведении экспертизы, указал, что Положение о продаже подлежит утверждению в представленном виде.

Представитель АО «ИТ Банк» возражал против удовлетворения ходатайства о проведении экспертизы, указал, что банк как кредитор заинтересован в скорейшей реализации объекта недвижимости.

Представитель финансового управляющего Пальчиковского А.А. пояснений по существу не представил.

Определением от 25.05.2023 судебное заседание отложено на 13.07.2023, от общества с ограниченной ответственностью «Центр финансового консалтинга и оценки» (644024, г. Омск, ул. Омская, д. 22, офис 514) сведения о возможности проведения экспертизы по определению рыночной стоимости по настоящему делу по следующим вопросам:

1. Какова рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 646 кв.м., кадастровый номер 55:36:070107:3520, расположенного по адресу: г. Омск ул. 2-я Кольцевая, 15 корпус 3, с учетом наличия самовольно возведенного мансардного эксплуатируемого этажа (Состав помещений мансардного этажа: помещение №1 - тренажерный зал, площадью 69,5 кв.м., помещение №2 – кладовая, площадью 7,8 кв.м., помещение №3 - кладовая, площадью 7,9 кв.м., помещение №4 – кладовая, площадью 11,2 кв.м., помещение №5 – кладовая, площадью 11,6 кв.м., помещение №6 – лестничная площадка, площадью 2,0 кв.м., помещение №7 – лестничная клетка, площадью 11,0 кв.м.), а также с учетом того, что территорию домовладения пересекает земельный участок с кадастровым номером №55:36:070107:3068 (Разрешенное использование: земли общего пользования под проезд. Собственник земельного участка: Бюджетное учреждение Омской области «Управление по охране животного мира» (ИНН 5504227169), право владения и пользования которым отсутствуют, а также с учетом того, что крыльцо объекта недвижимости частично расположено на земельном участке с кадастровым номером №55:36:070107:3068?

2. Какова рыночная стоимость права аренды земельного участка под жилым домом с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:10732, площадью 248,00 кв.м. (Договор аренды земельного участка №АС/21-012 зарегистрирован в Управлении Росреестра по Омской области и заключен 30.12.2021. Цель использования земельных участков: для размещения объектов недвижимости. Срок аренды составляет 36 месяцев с 01.01.2022 по 31.12.2024. Арендодатель – ООО «Альянс-Строй» (ИНН 5505212091)?

3. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости без правоустанавливающих документов (гостевой дом), ориентировочной общей площадью 200 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м. – как объекта недвижимости?

4. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости без правоустанавливающих документов (гостевой дом), ориентировочной общей площадью 200 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м. – как строительных материалов?

а также сведения о стоимости, сроках проведения и документах, которые необходимо представить в распоряжение экспертов, об эксперте (ах), которому (ым) будет поручено проведение экспертиз, сведения об образовании, квалификации эксперта (ов).

До начала судебного заседания в материалы дела от общества с ограниченной ответственностью «Центр финансового консалтинга и оценки» поступил ответ на запрос суда.

В судебном заседании финансовый управляющий представил уточненное Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника, возражал против удовлетворения заявленного ходатайства, указал на нахождение имущества в долевой собственности с бывшей супругой должника, которая также находится в процедуре банкротства, в связи с чем, по его мнению, расходы на проведение экспертизы, в случае удовлетворения ходатайства, должны быть разделены между конкурсными массами, формируемыми в делах о несостоятельности (банкротстве) супругов.

Уточненное Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника принято судом к производству.

Представитель финансового управляющего Турманидзе Л.Н. поддержал доводы заявителя.

Представитель ПАО НБ «Траст» возражал против удовлетворения заявленного ходатайства, представил возражения относительно представленного экспертного учреждения, указал, что заявленная стоимость экспертизы не соответствует рынку.

Представитель АО «ИТ Банк» возражал против удовлетворения заявленного ходатайства, указал на нецелесообразность проведения экспертизы.

Представитель должника настаивал на проведении экспертизы, указал, что наличие экспертного заключения позволит суду наиболее полно установить достоверную стоимость объекта продажи.

Иные участвующие в деле лица, надлежащим образом извещенные о дате, времени и месте рассмотрения заявления в порядке, установленном статьей 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явились, явку представителей не обеспечили.

В судебном заседании, открытом 15.06.2023 судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 22.06.2023.

Об объявлении перерыва в судебном заседании, а также о времени и месте продолжения судебного заседания участники арбитражного процесса извещены путем размещения объявления на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В судебном заседании после перерыва представитель ООО «Центр финансового

консалтинга и оценки» представил пояснения по порядку проведения экспертизы.

Представители учитывающих в деле лиц поддержали ранее данные суду пояснения относительно заявленного ходатайства о назначении экспертизы.

Согласно пункту 3 статьи 50 Закона о банкротстве при подготовке дела о банкротстве к судебному разбирательству, а также при рассмотрении дела о банкротстве для решения вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд вправе назначить экспертизу, в том числе по своей инициативе.

Определением от 22.06.2023 (резолютивная часть) суд удовлетворил ходатайство о назначении экспертизы, проведение которой поручил эксперту ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» Репину Максиму Александровичу, на разрешение эксперта поставил следующие вопросы:

1. Какова рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 646 кв.м., кадастровый номер 55:36:070107:3520, расположенного по адресу: г. Омск ул. 2-я Кольцевая, 15 корпус 3, с учетом наличия самовольно возведенного мансардного эксплуатируемого этажа (Состав помещений мансардного этажа: помещение №1 - тренажерный зал, площадью 69,5 кв.м., помещение №2 – кладовая, площадью 7,8 кв.м., помещение №3 - кладовая, площадью 7,9 кв.м., помещение №4 – кладовая, площадью 11,2 кв.м., помещение №5 – кладовая, площадью 11,6 кв.м., помещение №6 – лестничная площадка, площадью 2,0 кв.м., помещение №7 – лестничная клетка, площадью 11,0 кв.м.), а также с учетом того, что территорию домовладения пересекает земельный участок с кадастровым номером №55:36:070107:3068 (Разрешенное использование: земли общего пользования под проезд. Собственник земельного участка: Бюджетное учреждение Омской области «Управление по охране животного мира» (ИНН 5504227169), право владения и пользования которым отсутствуют, а также с учетом того, что крыльцо объекта недвижимости частично расположено на земельном участке с кадастровым номером №55:36:070107:3068?

2. Какова рыночная стоимость права аренды земельного участка под жилым домом с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:10732, площадью 248,00 кв.м. (Договор аренды земельного участка №АС/21-012 зарегистрирован в Управлении Росреестра по Омской области и заключен 30.12.2021. Цель использования земельных участков: для размещения объектов недвижимости. Срок аренды составляет 36 месяцев с 01.01.2022 по 31.12.2024. Арендодатель – ООО «Альянс-Строй» (ИНН 5505212091)?

3. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости без правоустанавливающих документов (гостевой дом), ориентировочной общей площадью 200 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м. – как объекта недвижимости?

4. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости без правоустанавливающих документов (гостевой дом), ориентировочной общей площадью 200 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м. – как строительных материалов?

Также указанным определением установлен срок производства экспертизы и представления экспертного заключения - 25 рабочих дней с момента получения документов и осмотра объектов оценки, на ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» возложена обязанность по окончании срока на проведение экспертизы направить в Арбитражный суд Омской области расписку о предупреждении об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ, экспертное заключение, акт выполненных работ и счёт на оплату экспертизы, для проведения экспертизы, в адрес ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» направлена копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, копию договора аренды № АС/21-012 от 30.12.2021, Турманидзе Левану Искендеровичу, финансовому управляющему имуществом Турманидзе Левана

Искендеровича - Борисову Евгению Юрьевичу предложено согласовать и обеспечить доступ эксперта на спорные объекты недвижимости, на финансового управляющего имуществом Турманидзе Левана Искендеровича - Борисова Евгения Юрьевича возложена обязанность в течение 5 рабочих дней с даты вынесения резолютивной части настоящего определения внести на депозитный счет арбитражного суда Омской области денежные средства в сумме 28 500 руб. 00 коп. в счет оплаты услуг эксперта.

В связи с назначением экспертизы судебное заседание по рассмотрению настоящего обособленного спора отложено на 01.08.2023.

До начала судебного заседания в материалы дела сведения от ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» не поступили.

В судебном заседании финансовый управляющий ходатайствовал о назначении судебного заседания по рассмотрению вопроса о наложении судебного штрафа на экспертную организацию ввиду непредставления к дате судебного заседания экспертизы, сведений о ходе составления экспертного заключения, мотивированного ходатайства о продлении срока экспертизы.

Представитель АО «ИТ Банк» рассмотрение ходатайства оставил на усмотрение суда.

Принимая во внимание неисполнение экспертным учреждением обязанности по предоставлению экспертного заключения либо сведений о ходе проведения экспертизы, суд назначил судебное заседание по рассмотрению вопроса о наложении на ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» судебного штрафа.

Определением суда от 01.08.2023 рассмотрение заявления финансового управляющего отложено на 14.09.2023, в связи с отсутствием в материалах дела экспертного заключения.

Определением Арбитражного суда Омской области от 14.09.2023 на эксперта общества с ограниченной ответственностью «Центр финансового консалтинга и оценки» Репина Максима Александровича наложен штраф в сумме 1 000 руб. 00 коп.

В судебном заседании, открытом 14.09.2023 от должника поступили возражения относительно заявления финансового управляющего, мотивированные позицией Конституционного суда РФ, изложенной в Постановлении от 16.05.2023 № 23-П.

В связи с непредставлением экспертного заключения, необходимостью выяснения позиции бывшей супруги должника, а также уточнения условий реализации имущества, с учётом правовой позиции изложенной в Постановлении Конституционного суда РФ от 16.05.2023 № 23-П, судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 17.10.2023.

06.10.2023 в материалы дела поступило экспертное заключение ООО «Центр Финансово Консалтинга и Оценки» от 04.10.2023 № 139-23.

В судебном заседании, открытом 17.10.2023 финансовым управляющим заявлено об объявлении перерыва в судебном заседании с целью вызова эксперта для дачи пояснения по вопросам сторон относительно содержания экспертного заключения.

Представитель бывшей супруги должника представил письменные пояснения.

В судебном заседании 17.10.2023 в порядке, предусмотренном статьей 163 АПК РФ, объявлен перерыв до 24.10.2023. Информация об объявлении перерыва в судебном заседании размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по адресу: www.omsk.arbitr.ru.

24.10.2023 от Банка «Траст» (ПАО) поступили письменные объяснения относительно недостатков оценочной экспертизы, позиция относительно порядка продажи в редакции финансового управляющего, ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы.

В судебном заседании, продолженном 24.10.2023, эксперт Репин М.А. ответил на вопросы суда и лиц, участвующих в деле относительно экспертного заключения от

04.10.2023 № 139-2; возражал против доводов представителя Банка «Траст» (ПАО) относительно несоответствия экспертного заключения требованиям законодательства.

Судом на рассмотрение сторон поставлен вопрос об исключении из числа третьих лиц финансового управляющего имуществом Турманидзе Л.Н. - Пальчиковского А.А.

Стороны не возражали против исключения финансового управляющего числа участвующих в деле лиц.

Руководствуясь положениями статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учётом позиции участвующих в деле лица, суд исключил Пальчиковского А.А. из числа третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, поскольку дело о несостоятельности (банкротстве) Турманидзе Л.Н. прекращено.

Судебное заседание по рассмотрению заявления отложено на 03.11.2023, в связи с удовлетворением ходатайства и исключением из числа третьих лиц Пальчиковского А.А.

03.11.2023 в материалы дела Банком «Траст» (ПАО) представлены письменные объяснения относительно порядка продажи имущества должника.

В судебном заседании, открытом 03.11.2023 представитель Банка Траст (ПАО) не поддержал ходатайство о назначении повторной экспертизы.

Финансовый управляющий заявил ходатайство о проведении повторной экспертизы, указал на возможность реализации имущества в целом, полагает, что права Турманидзе Л.Н. не будут нарушены.

Представитель должника, Турманидзе Л.Н., кредитора АО «ИТ Финанс», Банка «Траст» (ПАО) возражали против проведения повторной экспертизы.

Определением Арбитражного суда Омской области от 03.11.2023 (резолютивная часть) в удовлетворении ходатайства финансового управляющего Борисова Евгения Юрьевича о назначении повторной судебной оценочной экспертизы отказано.

Представитель Турманидзе Л.Н. представил в материалы дела уведомление Управления Росреестра по Омской области о приостановлении государственной регистрации прав от 31.10.2023 № КУВД-001/2023-48024384/1, согласно содержанию которого для устранения причин приостановления, Турманидзе Л.И. необходимо обратиться в установленном законом порядке с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности в отношении жилого дома.

Представитель должника выразил позицию, в которой возражал против доводов Банка «Траст» (ПАО) и финансового управляющего, полагает, что подлежит реализации доля в имуществе, указал на готовность должника оказать содействие в регистрации доли в праве Турманидзе Л.Н.

Представитель Турманидзе Л.Н. полагает необходимым внести в порядок продажи сведения о предоставлении Турманидзе Л.Н. преимущественного права покупки.

Представитель АО «ИТ Финанс» ходатайствовал о рассмотрении дела в настоящем судебном заседании.

Представитель Банка Траст (ПАО) указал на злоупотребление со стороны должника и Турманидзе Л.Н. своими правами, поддержал доводы, изложенные в письменном виде.

Судебное заседание проведено в соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ в отсутствие участвующих в деле лиц, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте судебного разбирательства, в том числе публично, путем размещения информации по делу на сайте Арбитражного суда Омской области (www.omsk.arbitr.ru).

В соответствии со статьей 64 АПК РФ арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для дела, на основе представленных доказательств.

Согласно части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и

возражений.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1 статьи 71 АПК РФ).

В силу части 1 статьи 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу.

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

Пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве установлено, что отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X Закона о банкротстве, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

В силу пункта 1 статьи 213.26 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 Закона о банкротстве. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение.

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

В связи с этим общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве, об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

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).

Финансовым управляющим установлено наличие зарегистрированного за должниками имущества жилой дома с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м, количество этажей-3, в том числе подземных -1, распложенный по

адресу: г. Омск ул. 2-я Кольцевая, 15 корпус 3, рыночная стоимость которого определена финансовым управляющим в размере 59 100 000 руб.

Указанное имущество включено в конкурсную массу, проведена его опись и оценка, по итогам которых в суд представлен проект Положения для утверждения.

При наличии разногласий между финансовым управляющим, должником и лицами, участвующими в деле о банкротстве, относительно указанных имущества, выплат и (или) их размера любое из названных лиц вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о разрешении возникших разногласий.

По результатам рассмотрения соответствующих разногласий суд выносит определение (пункт 1 статьи 60, абзац второй пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве).

В соответствии с частью 1 статьи 60 Закона о банкротстве и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В соответствии с пунктом 39 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан», при рассмотрении дел о банкротстве граждан, суды должны учитывать необходимость обеспечения справедливого баланса между имущественными интересами кредиторов и личными правами должника.

В ходе судебного разбирательства представителем Турманидзе Л.И. заявлены возражения относительно представленного финансовым управляющим порядка продажи имущества, условия которого не учитывают права Турманидзе Л.Н. как собственника $\frac{1}{2}$ в праве собственности на объект недвижимости в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом. Решением Первомайского районного суда г. Омска от 05.02.2019 по делу №2-2/2019 признано совместно нажитым имуществом Турманидзе Л.Н. и Турманидзе Л.И. жилой дом, общей площадью 646 м², количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый (условный) номер 55:36:070107:3520, расположенный по адресу: г. Омск, ул. 2-я Кольцевая, д.15, корп. 3, а также признано право на $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности за Турманидзе Л.Н. и Турманидзе Л.И. на указанный объект недвижимости.

С учётом изложенного, должник полагает необходимым утвердить порядок продажи $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на жилой дом, принадлежащей Турманидзе Л.И., а также указать на преимущественной право покупки Турманидзе Л.Н., с учётом правовой позиции, изложенной в Постановлении Конституционного суда РФ от 16.05.2023 № 23-П.

Опровергая указанные доводы, финансовый управляющий и Банк «Траст» (ПАО) представлены возражения, согласно которым позиция о необходимости реализации $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости представляется ошибочной и нецелесообразной, поскольку право собственности Турманидзе Л.Н. на недвижимое имущество возникнет только с момента государственной регистрации такого права. Решение суда в силу подпункта 5 пункта 2 статьи 14 Федерального закона «О

государственной регистрации недвижимости» является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права. В силу публичного характера Единого государственного реестра недвижимости решение суда об изменении совместного режима обществе собственности является лишь предпосылкой для такого изменения, право собственности на долю возникает лишь после государственной регистрации. Как указывает Банк «Траст» (ПАО) в материалы дела не представлены доказательства осуществления государственной регистрации долей в праве собственности Турманидзе Л.Н. и Турманидзе Л.И. на жилой дом.

Финансовый управляющий указывает на отсутствие необходимости указания в тексте положения условия о преимущественном праве покупки доли Турманидзе Л.Н. до начала проведения торгов, поскольку указанное является прямой обязанностью Борисова Е.Ю. в силу положений статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Реализация имущества гражданина регламентирована в статье 213.26 Закона о банкротстве, согласно пункту 4 которой продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 названного Закона, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными данным пунктом.

Пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве регламентирован порядок реализации имущества гражданина, принадлежащего ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом) и подлежащего реализации в деле о банкротстве.

В силу указанной нормы супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества.

Как разъяснено в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан», в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности.

Вместе с тем супруг (бывший супруг), полагающий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства. Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности.

Как уже указано выше, Решением Первомайского районного суда г. Омска от 05.02.2019 по делу №2-2/2019 судом признано право на $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности за Турманидзе Л.Н. и Турманидзе Л.И. на жилой дом, общей площадью 646 м², количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый (условный) номер 55:36:070107:3520, расположенный по адресу: г. Омск, ул. 2-я Кольцевая, д.15, корп. 3.

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Отнесение тех или иных обстоятельств к преюдициально установленным означает запрет заново устанавливать, оспаривать или опровергать те же обстоятельства с целью замены ранее сделанных выводов на противоположные. Преюдициально установленные обстоятельства не подлежат доказыванию вновь, не могут быть повторно исследованы и пересмотрены судом. В соответствии со статьей 69 АПК РФ преюдиция распространяется на установление судом тех или иных обстоятельств, содержащихся в судебном акте, вступившем в законную силу, если последние имеют правовое значение и сами по себе могут рассматриваться как факт, входивший в предмет доказывания по ранее

рассмотренному делу.

Исполнимость судебных актов, принимаемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами, обеспечивается их обязательностью на всей территории Российской Федерации для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан, что прямо предусмотрено соответствующими положениями Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (статья 13) и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (статья 16).

Таким образом, вступившим в законную силу судебным актом установлен режим общей долевой собственности на указанный объект недвижимости за Турманидзе Л.Н. и Турманидзе Л.И. с $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности. Кроме того, в материалы дела представлены доказательства обращения бывшей супруги должника в Управление Росреестра по Омской области с целью государственной регистрации права собственности 18.10.2023.

В силу пункта 2 статьи 244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества (пункт 1 статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации).

В настоящем случае, раздел имущества должника и его супруги произведен.

При этом выдел в натуре имущества, причитающегося на долю каждого из супругов (пункт 3 статьи 252 ГК РФ), не произведен.

Таким образом, спорное имущество не перестало являться общей собственностью супругов, в судебном порядке установлен иной вид общей собственности - вместо ранее действующего режима совместной собственности на соответствующее имущество установлена долевая собственность супругов, что не исключает применения положения пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве о реализации находящегося в общей собственности имущества супругов в деле о банкротстве.

Согласно пункту 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве с учетом разъяснений, приведенных в пункте 7 постановления № 48, в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 Семейного кодекса Российской Федерации). Супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

В статье 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей общие правила обращения взыскания на долю в общем имуществе, предусмотрен алгоритм последовательных действий кредитора, преследующего цель удовлетворить свои требования за счет стоимости этой доли (каждый последующий этап возможен при недостижении цели на предыдущем): выдел доли должника в общем имуществе и обращение на нее взыскания; продажа должником доли остальным участникам общей собственности по рыночной цене с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга; требование по суду обращения взыскания на долю должника в праве

общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Однако, законодательством также преследуется цель ухода от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес сособственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (статья 250 ГК РФ). Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его долевой сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Таким образом, при продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сособственников должника.

При этом Конституционный суд Российской Федерации в постановлении от 16.05.2023 № 23-П установил, что пункт 1 статьи 250 ГК Российской Федерации - в силу неопределенности его нормативного содержания в системе действующего правового регулирования - не позволяет определить условия и порядок реализации участником общей долевой собственности преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в случае ее продажи с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина и, соответственно, возможность перевода на него прав и обязанностей победителя торгов - приобретателя такой доли и потому не соответствует Конституции Российской Федерации, ее статьям 2, 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1, 2 и 3) и 55 (часть 3).

Впредь до внесения в правовое регулирование необходимых изменений продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 ГК Российской Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем. При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

Таким образом, Конституционный суд РФ в своем постановлении № 23-П указал на необходимость продажи имущества долевого собственника (супруга) в той доле, которая принадлежит непосредственно должнику, а также определил механизм реализации права долевого собственника на преимущественный выкуп доли, подлежащее реализации в процедуре банкротства.

Суд соглашается с выводами кредитора Банка «Траст» (ПАО) относительно порядка возникновения права собственности на объект недвижимости в соответствии с положениями статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, однако в целях недопущения нарушения прав и законных интересов Турманидзе Л.Н., указанных выше обстоятельства не могут быть не учтены судом рассмотрении вопроса об установлении условий порядка продажи жилого дома.

Таким образом, суд приходит к выводу, что реализации подлежит доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, принадлежащая должнику, с указанием преимущественного права покупки Турманидзе Л.Н.

Кроме того, в ходе судебного разбирательства должником было заявлено ходатайство о проведении оценочной экспертизы, поскольку финансовым управляющим при проведении оценки жилого дома не были учтены конструктивные и иные особенности объекта недвижимости, такие как:

- наличие самовольно возведенного мансардного эксплуатируемого этажа (Состав помещений мансардного этажа: помещение №1 - тренажерный зал, площадью 69,5 кв.м., помещение №2 - кладовая, площадью 7,8 кв.м., помещение №3 - кладовая, площадью 7,9 кв.м., помещение №4 - кладовая, площадью 11,2 кв.м., помещение №5 - кладовая, площадью 11,6 кв.м., помещение №6 - лестничная площадка, площадью 2,0 кв.м., помещение №7 - лестничная клетка, площадью 11,0 кв.м.);

- обстоятельство того, что территорию домовладения пересекает земельный участок с кадастровым номером №55:36:070107:3068 (Разрешенное использование: земли общего пользования под проезд. Собственник земельного участка: Бюджетное учреждение Омской области «Управление по охране животного мира» (ИНН 5504227169), право владения и пользования которым отсутствуют, а также с учетом того, что крыльцо объекта недвижимости частично расположено на земельном участке с кадастровым номером №55:36:070107:3068.

- отсутствие государственной регистрации объекта недвижимости (гостевой дом), ориентировочной общей площадью 200 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м. - как объекта недвижимости.

С учётом изложенного, как указано выше, в рамках настоящего обособленного спора проведена судебная экспертиза, в материалы дела представлено заключение эксперта от 04.10.20203 № 139-23.

С учетом разъяснений, данным в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», согласно положениям частей 4 и 5 статьи 71 АПК РФ заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами. Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса.

Судом лицам, участвующим в деле, предлагалось представить в письменном виде в материалы дела позиции с учетом представленного экспертного заключения, в которых участвующие в деле лица могли представить свои доводы и возражения относительно изложенных в заключении эксперта выводов.

Между тем, ознакомившись с содержанием экспертного заключения кредитором Банком «Траст» (ПАО) представлены возражения с указанием на следующие недостатки, выявленные в оценочной экспертизе ООО «ЦФКО».

Так, кредитором указано, что в соответствии с данными реестра СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» эксперт Репин Максим Александрович не является сотрудником ООО «Центр финансового консалтинга и оценки». Сведения о трудовых взаимоотношениях с ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» не отражены в реестре СРО, что противоречит нормам статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также, в заключении не указана должность и ученая степень эксперта, в разделе «Сведения об эксперте, выполнившим заключение» используется термин «оценщик, проводивший оценку», что вводит в заблуждение относительно статуса эксперта. Кроме того, в заключение отсутствуют сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы.

Представитель Банка «Траст» (ПАО) полагает, что использование в расчетах поправок при подготовке заключения для иного сегмента рынка может привести к искажению итогового результата, как и анализ рынка, который не содержит сведений,

предусмотренных пунктом 11 ФСО № 7. В заключении представлены только предложения, на которых построен расчет. Также, выводы по итогам анализа рынка также отсутствуют вопреки требованию пункта 11 ФСО № 7. Невозможно проверить полученный результат на соответствие рыночным показателям.

Кроме того, в нарушение пункта 22 ФСО № 7 отсутствуют четкие критерии отбора, что не позволяет воспроизвести расчет в силу не конкретизации локации объектов. Например, в таблице 5.1 представлены всего восемь выбранных объектов, при заданных параметрах отбора аналогов эксперта «недвижимость аналогичного назначения в локации объектов на дату исследования», только на сайте <https://www.avito.ru/> представлено более двадцати предложений.

Кредитор указывает на некорректность расчета в рамках сравнительного подхода в нарушение пункта 20 ФСО № 7.

В нарушение пункта 11 б ФСО № 7 разброс цен предложений у выбранных экспертом объектов аналогов для расчета стоимости домовладения более чем в два раза. Откорректированные цены также отличаются более чем в два раза, различия не устранены. Суммарная валовая корректировка у объектов налогов близка к 100%, что свидетельствует, по мнению кредитора, о больших различиях между аналогами и объектом оценки. Корректность полученной итоговой рыночной стоимости не подтверждена.

Таким образом, кредитор Банк «Траст» (ПАО) полагает, что экспертное заключение не соответствует положениям статей 4, 8, 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктам 11, 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

В ходе судебного разбирательства экспертом Репиным М.А. были даны пояснения относительно представленных кредитором возражений (аудиозапись судебного заседания от 24.10.2023).

Так, Репин М.А. указал, что положения Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» устанавливают требования непосредственно к оформлению отчета об оценке, договора на проведение оценки и порядку осуществления оценочной деятельности на территории РФ в статусе оценщика. Таким образом, требования Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также положения Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» не распространяются на проведение судебной оценочной экспертизы.

Судебная экспертиза от 04.03.2019 № 1-12 проведена на основании определения судьи, положений Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (в части методологии и принципов оценки) и методик оценочной деятельности.

Суд, исследовав в совокупности заключение эксперта ООО «Центр финансового консалтинга и оценки», в совокупности с пояснениями эксперта Репина М.А. признает необоснованными доводы Банк «Траст» (ПАО). Признает заключение эксперта допустимым доказательством, а возражения ответчика необоснованными.

Суд учитывает, что ответчик, возражая относительно выводов эксперта Репина М.А., не представил каких-либо объективных доказательств и доводов, ставящих под сомнение достоверность выводов эксперта.

Суд, оценив экспертное заключение ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» от 04.10.2023 № 139-23, пришел к выводу о том, данное заключение соответствует требованиям статей 82, 83, 86 АПК РФ. В заключении отражены предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ сведения, содержатся ответы на все

поставленные вопросы, экспертное заключение является ясным и полным, противоречия в выводах эксперта отсутствуют.

Обстоятельств, свидетельствующих о недостоверности представленного экспертного заключения, судом не установлено. Экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим соответствующей квалификацией для исследований подобного рода; процедура назначения и проведения экспертизы соблюдена. Каких-либо аргументированных доводов, по которым непосредственно само заключение ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» не отвечает требованиям закона или обязательным для данного вида экспертизы нормативным актам, правилам или стандартам, в том числе указания несоответствия заключения конкретным положениям Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», материалы дела не содержат, а изложенные в заключении экспертизы выводы эксперта не противоречат иным доказательствам, имеющим отношение к фактическим обстоятельствам по делу. Доказательств, достаточных для опровержения выводов эксперта, в материалы дела также не представлено.

Таким образом, заключение ООО «Центр финансового консалтинга и оценки» от 04.10.20203 № 139-23 принято судом в качестве надлежащего доказательства по делу, в соответствии с которым рыночная стоимость спорного объекта, с учётом всех объектов в границах ограждения, составляет 81 800 000 рублей.

Как следует из материалов дела, кредитором Банком «Траст» (ПАО) заявлены возражения в части установления начальной цены продажи, мотивированные тем, что экспертом стоимость здания определена без учета права аренды, стоимость которого определена отдельно. Общая стоимость здания и права аренды земельного участка под ним в соответствии с выводами эксперта составляет 58 180 000,00 руб., что отличается от установленной финансовым управляющим стоимости лишь на 3%.

При этом конечная цена реализации будет определена той суммой, которую потенциальные покупатели готовы заплатить, а не той суммой, в которую имущество оценивает эксперт. Улучшения земельного участка оценены отдельно от самого земельного участка. Однако, неотделимые улучшения участка принадлежат его собственнику и не могут быть реализованы. По мнению кредитора, указывая данные улучшения в своем заключении, эксперт вышел за рамки поставленных перед ним вопросов.

Финансовым управляющим также заявлены возражения относительно расчета стоимости $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости в экспертном заключении. Так, Борисов Е.Ю. полагает целесообразным установить начальную цену продажи в размере 40 900 000 руб. (81 800 000 руб. (стоимость спорного объекта, с учётом всех объектов в границах ограждения)/2).

Рассмотрев доводы кредитора Банка «Траст» (ПАО) и финансового управляющего, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Такая рыночная цена подлежит выявлению фактически проведенными торгами с применением всех предусмотренных законодателем возможных способов выявления покупателя (неоднократными публичными торгами).

Предусмотренный Законом механизм проведения торгов в достаточной степени обеспечивает выявление действительно рыночной цены имущества.

На основании изложенного, суд полагает необходимым отметить, что действительная (реальная) продажная цена может быть определена только в результате выставления объекта на торги в зависимости от наличия и количества спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога.

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

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

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

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

Согласно экспертному заключению стоимость $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на домовладение, с учётом всех объектов в границах ограждений, в том числе «летней кухни» как объекта недвижимости составляет 31 493 000 руб.

В свою очередь, рыночная стоимость $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на объект недвижимости без правоустанавливающих документов («летняя кухня», согласно дополнительно предоставленному техническому паспорту, банный комплекс с мангальной зоной и помещениями для отдыха фактически) общей площадью 149,7 кв.м., расположенного преимущественно на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:10732, площадью 248,00 кв.м. - как объекта недвижимости вспомогательного назначения в составе исследуемого домовладения без учета земли, но с учетом мансардного основанного строения, по состоянию на дату исследования (27.09.2023) составляет – 5 583 000 руб., как строительных материалов – 3 711 000 руб.

Между сторонами отсутствуют разногласия относительно принадлежности определения мансардного этажа и объекта недвижимости «летняя кухня».

Из материалов дела следует, что объект недвижимости («летняя кухня») не поставлен на кадастровый учет, право собственности на него не зарегистрировано в установленном порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», следовательно, он не может быть реализован как самостоятельный объект недвижимости без домовладения.

Рассмотрев возражения финансового управляющего и кредитора относительно начальной цены продажи, суд полагает необходимым самостоятельно произвести расчет, с учётом всех объектов в границах ограждений, отсутствия государственной регистрации права собственности на объект недвижимости «летняя кухня», путем вычета из 31 493 000 руб. (стоимость $\frac{1}{2}$ доли с учётом всех объектов в границах ограждений) разницы между 5 583 000 руб. (стоимость «летней кухни» как объекта недвижимости) и 3 711 000 руб. (стоимость «летней кухни» как стремительны материалов), по результатам которого начальная цена продажи $\frac{1}{2}$ объекта недвижимости составила 29 621 000 руб.

Таким образом, с учетом результатов судебной оценочной экспертизы от 04.10.2023 № 139-23, суд полагает возможным утвердить положение о порядке реализации имущества должника, установив начальную стоимость имущества в размере 29 621 000 руб.

С учетом изложенного, суд утверждает Положение в следующей редакции:

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества

Борисов Евгений Юрьевич

(Ф.И.О. арбитражного управляющего)

Турманидзе Леван Искендерович (ИНН 550402162617, ОГРНИП 313554327300121,

СНИЛС 061-492-741 61,27.12.1957 г.р., место рождения: с. Фува, Кедский р-н,

Аджарская АССР)

(наименование должника)

644024, г. Омск, ул. Лермонтова, д. 24, кв.135

(адрес должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о	Арбитражный суд Омской области
Номер дела	А46-16345/2016
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	14.03.2017 (резолютивная часть объявлена 06.03.2017)
Дата назначения арбитражного управляющего	28.09.2018 (резолютивная часть объявлена 27.09.2018)

Сведения о финансовом управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «МЕРКУРИЙ»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№721 от 16.12.2015г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховая компания «АрсеналЪ» ООО «Страховая компания «ТИТ»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№34-17/ТРЫ6/004481 от 29.11.2017, действуете 14.12.2017 до 13.12.2018, №342-18/TPL16/004814 от 28.11.2018, действует с 14.12.2018 по 13.12.2019, №342-19/TPL16/005752 от 19.11.2019 действует до 13.12.2020, № УБК _6860/ФУ-2020 от 25.11.2020 действует до 13.12.2021, № УБК _10433/АУ-2021 от 12.11.2021 действует до 13.12.2022
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании	
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок	—

Адрес для направления корреспонденции арбитражному	644046, г. Омск, а/я № 5088, 644024, г. Омск, ул. Учебная, д. 79, офис 913
Контактные телефоны и адрес электронной почты арбитражного	+73812409975, +73812484222 au-borisov@mail.ru

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ, ПОДЛЕЖАЩЕМ ПРОДАЖЕ.

На торгах, проводимых в соответствии с настоящим Предложением, осуществляется продажа следующего Имущества Должника:

Лот №1: ½ доля в праве собственности на жилой дом, общей площадью 646 м², количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый (условный) номер 55:36:070107:3520, расположенный по адресу: г. Омск, ул. 2-я Кольцевая, д.15, корп. 3.

Участники торгов (Заявители) уведомляются о наличии существенных сведений и информации о реализуемом Имуществе Должника:

1. В соответствии с техническим паспортом объекта учета, в состав объекта недвижимости входят: Жилой дом - площадь 646.0 м², Тамбур - площадь 6.9 м², Летняя кухня - площадь 149.7 м², Теплица - площадь 21.0 м², Калитка - протяженность 1.20 м.п., Ворота - протяженность 4.20 м.п., Забор - протяженность 120.95 м.п.

2. Объект недвижимости имеет эксплуатируемый мансардный этаж, сведения о котором в техническом паспорте отсутствуют. Состав помещений мансардного этажа: помещение №1 - тренажерный зал - площадь 69.5 м², помещение №2 - кладовая - площадь 7.8 м², помещение №3 - кладовая - площадь 7.9 м², помещение №4 - кладовая - площадь 11.2 м², помещение №5 - кладовая - площадь 11.6 м², помещение №6 - лестничная площадка - площадь 2.0 м², помещение №7 - лестничная клетка - площадь 11.0 м².

3. Объект недвижимости размещен на арендованных земельных участках: земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:10396, площадью 957,00 кв.м, земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:10732, площадью 248,00 кв.м. Договор аренды земельного участка №АС/21-012 зарегистрирован в Управлении Росреестра по Омской области и заключен 30.12.2021. Цель использования земельных участков: для размещения объектов недвижимости. Срок аренды составляет 36 месяцев с 01.01.2022 по 31.12.2024. Размер арендной платы составляет 12000,00 рублей в год. Арендодатель - ООО «Альянс-Строй» (ИНН 5505212091).

4. Территорию домовладения пересекает земельный участок с кадастровым номером №55:36:070107:3068. Разрешенное использование: земли общего пользования под проезд. Собственник земельного участка: Бюджетное учреждение Омской области «Управление по охране животного мира» (ИНН 5504227169). Арендные взаимоотношения между правообладателем земельного участка и сособственниками реализуемого объекта недвижимости отсутствуют.

5. Крыльцо жилого дома частично расположено на земельном участке, указанном в п.4, с неурегулированными арендными правоотношениями.

6. В границах ограждения имеется объект недвижимости без правоустанавливающих документов «Летняя кухня» (банный комплекс с мангальной зоной и помещениями для отдыха, площадью 149,7 кв.м.) частично расположенный на земельном участке, указанном в п.4, с неурегулированными арендными правоотношениями.

7. Все расходы, связанные: с приобретением реализуемого Имущества, внесением изменений в техническую, земельную и иную документацию объекта недвижимости, реконструкцией и техническим переустройством объекта недвижимости, взаимодействием с арендодателями существующих земельных участков и правообладателем земельного участка с неурегулированными правовыми взаимоотношениями, несет Покупатель имущества за свой счет, на свой страх и риск.

Настоящим Положением установлены следующие цены продажи Имущества Должника:

- Цена продажи Имущества, устанавливаемая при направлении в адрес Турманидзе Людмилы Николаевны, предложения о заключении договора купли-продажи ½ доли в праве долевой собственности - 29 621 000 руб.
- Начальная цена продажи Имущества, устанавливаемая при проведении первоначальных торгов путем проведения открытого аукциона (Первый этап): 29 621 000 руб.

- Начальная цена продажи Имуущества, устанавливаемая на повторных торгах путем проведения открытого аукциона (Второй этап): 29 621 000 руб.
- Начальная цена продажи Имуущества, устанавливаемая на торгах путем публичного предложения (Третий этап): 29 621 000 руб.
- Минимальная цена продажи («цена отсечения»), устанавливаемая на торгах путем публичного предложения (Третий этап): 20 734 700 руб.

Реализуемое имущество не является предметом залога.

Ознакомление с реализуемым Имуществом осуществляется с даты объявления торгов до даты окончания торгов по адресу: г. Омск, ул. 2-я Кольцевая, д.15, корп. 3, в рабочие дни по предварительному согласованию времени с Организатором торгов.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже Имуущества Должника.

Настоящее Положение разработано в соответствие с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 июля 2015 г. №495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым при проведении торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. №178 и признании утратившим силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Приказ №495) в целях организации и проведения продажи имущества Должника, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением, Арбитражный управляющий руководствуется Законом о банкротстве.

Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги (далее - торги) являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества.

В настоящем Положении используются следующие термины и определения:

- **Должник** - лицо, в отношении которого арбитражным судом введена процедура банкротства, собственник (владелец) имущества, выставленного на торги.
- **Задаток** - сумма денежных средств, перечисляемая заявителем организатору торгов в счет причитающихся в будущем возможных платежей Должнику, в случае если заявитель будет допущен к участию в торгах и признан лицом, выигравшим торги, в доказательство заключения договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения.
- **Имущество** - имущество Должника, указанное в разделе 1 настоящего Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника и реализуемое в соответствии с настоящим Положением и Законом о банкротстве.
- **Заявитель** - намеревающееся стать участником торгов лицо, представившее для регистрации Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и перечислившее задаток в порядке и размерах, предусмотренных настоящим Положением.
- **Лот** - имущество, выставленное на торги как самостоятельный предмет продажи, и в отношении которого заключается отдельный договор купли - продажи по итогам проведения торгов.
- **Место проведения торгов** - электронная площадка, имеющая соответствующую аккредитацию саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий должника.
- **Оператор электронной площадки** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя,

государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок, действующее на основании заключенного с Организатором торгов договора на проведение открытых торгов по продаже Имущества Должника.

- **Организатор торгов** - финансовый управляющий Должника, обладающий соответствующими полномочиями в период проведения торгов.

- **Победитель торгов** - участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.

- **Покупатель** - лицо, с которым заключен договор купли-продажи по результатам торгов, или лицо, с которым заключен договор купли - продажи в случае не заключения договора купли- продажи с победителем торгов;

- **Торги** - способ продажи Имущества, основанный на принципе состязательности. Торги проводятся в электронной форме.

- **Участник торгов** - лицо, согласное приобрести Имущество, указанное в сообщении о проведении торгов, на условиях, указанных в сообщении, допущенное Организатором торгов на основании поданной заявки к участию в торгах и имеющее право предлагать свою цену за выставленное на торги Имущество.

- **Шаг аукциона** - эквивалент процентов, выраженный в денежной сумме от цены предмета торгов, установленный организатором торгов, на который участник торгов (аукциона) имеет право повышать одновременно прилагаемую цену за предмет торгов.

- **Электронная площадка** - сайт в сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

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

3. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ.

Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка (срок считается с даты вступления судебного акта в законную силу) в соответствии с Постановлением Конституционного суда РФ от 16.05.2023 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина» направляет в адрес участника долевой собственности Турманидзе Людмилы Николаевны, предложение о заключении договора купли-продажи, поскольку имущество является совместной собственностью бывших супругов, находящийся в долевой собственности.

В течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка (срок считается с даты вступления судебного акта в законную силу) финансовый управляющий размещает на сайте ЕФРСБ сообщение в котором содержится следующая информация:

- сведения, идентифицирующие Должника.

- определение суда, которым утверждено Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника.

- наименование имущества; стоимость по которой финансовый управляющий предлагает приобретение недвижимого имущества участнику долевой собственности Турманидзе Людмиле Николаевне - 29 621 000 руб.

- а также следующая информация «Организатор торгов не позднее (тридцати) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка в соответствии с Постановлением Конституционного суда РФ от 16.05.2023 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина» направляет в адрес участника долевой собственности – Турманидзе Людмилы Николаевны предложение о заключении договора купли-продажи, поскольку имущество является совместной собственностью.

Участник долевой собственности участника долевой собственности Турманидзе Людмила Николаевна в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения предложения о заключении договора купли-продажи направляет в адрес финансового

управляющего письменное согласие на заключение договора купли-продажи по предложенной цене или отказ от заключения договора купли-продажи.

При наличии согласия участника долевой собственности Турманидзе Людмилы Николаевны на заключение договора купли-продажи по предложенной цене финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с участником долевой собственности.

Обязательным условием продажи Имущества Должника является получение денежных средств за проданное Имущество не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания договора купли-продажи. Передача Имущества Должника осуществляется по акту приёма-передачи после оплаты стоимости Имущества и поступления соответствующих денежных средств на расчетный счет Должника.

В случае отказа участника долевой собственности Турманидзе Людмилы Николаевны от приобретения имущества финансовый управляющий осуществляет продажу имущества посредством торгов.

Финансовый управляющий организует торги в течение 10 (рабочих) дней с даты получения отказа участника долевой собственности Турманидзе Людмилы Николаевны от приобретения имущества.

Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности.

Торги проводятся на электронной площадке, имеющей соответствующую аккредитацию саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий Должника - АО «Российский аукционный дом» (доступ к сайту - www.lot-online.ru).

В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов, проводятся повторные торги в порядке, установленном настоящим Положением, Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 №54 с учетом положений пункта 18 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127 -ФЗ.

Имущество реализуется в нижеследующем порядке:

- **Первый этап** - проведение первоначальных торгов по продаже Имущества Должника путем проведения открытого аукциона, начальная цена продажи Имущества указана в разделе 1 настоящего Положения.

- **Второй этап** - проведение повторных торгов путем проведения открытого аукциона со снижением начальной продажной цены Имущества на 10% (десять процентов).

- **Третий этап** - продажа Имущества должника посредством публичного предложения, при этом начальная цена продажи Имущества должника соответствует начальной цене продажи, установленной на повторных торгах. Торги по реализации Имущества посредством публичного предложения продолжаются до достижения минимальной цены продажи («цены отсечения») от начальной цены реализации Имущества на повторных торгах.

Переход к каждому последующему этапу продажи Имущества Должника возможен только в том случае, если Имущество должника не было продано на предыдущем этапе.

Обязательным условием продажи Имущества Должника является получение денежных средств за проданное Имущество не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания договора купли-продажи. Передача Имущества Должника осуществляется по акту приёма-передачи после оплаты стоимости Имущества и поступления соответствующих денежных средств на расчетный счет Должника.

4. ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ ТОРГОВ.

Организатор торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Положением:

- заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки, соответствующий требованиям Приказа;
- публикует и размещает сообщение о продаже Имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- предоставляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа;

- проверяет наличие сведений, содержащихся в заявках на участие в торгах и их соответствие требованиям, установленным Приказом и уведомляет об этом оператора электронной площадки;

- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- утверждает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Финансовый управляющий:

- заключает (подписывает) с победителем торгов договор купли-продажи;
- производит расчеты с лицами, подавшими заявки на участие в торгах (далее -

Претенденты), участниками и победителем аукциона;

- обеспечивает передачу Имуущества покупателю (победителю торгов) и совершает
- необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

Оператор электронной площадки:

- без взимания платы проводит регистрацию заявителей на электронной площадке;
- размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах;
- принимает и регистрирует заявки на участие в открытых торгах;
- рассматривает предложения участников торгов о цене Имуущества и определяет победителя открытых торгов;
- составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения, а также размещает его на электронной площадке и в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве.

Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве не менее чем за 30 (тридцать) дней до их проведения. Информационное сообщение должно содержать, во всяком случае:

- сведения об Имууществе, его составе, характеристиках, описание Имуущества, порядок ознакомления с Имуществом;

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

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имуущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала приема предложений);

- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

- протокола о результатах проведения торгов;

- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток, проект договора о задатке;

- начальная цена продажи Имуущества;

- порядок и критерии выявления победителя торгов;

- дата, время и место подведения результатов торгов;

- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имуущества;

- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

5. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА.

К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, зарегистрированные на электронной площадке, на которой проводятся настоящие торги, своевременно оплатившие задаток, подавшие заявку на участие в торгах соответствующую положениям п.11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и (Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже Имуущества 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 Имуущества или

предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495).

Заявка на участие в торгах должна быть подана в сроки приема заявок, установленные в опубликованном информационном сообщении о проведении открытых торгов, в форме электронного документа, формируемого программно-аппаратными средствами Оператора электронной площадки, подписанного электронной цифровой подписью заявителя (далее - электронный документ).

Для участия в торгах Претендент, вносит задаток на специальный банковский счет Оператора электронной площадки.

Задаток вносится Претендентом в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах Имущества. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять процентов) от начальной цены продажи лота на соответствующем этапе торгов. Банковские реквизиты для внесения задатка:

Получатель: АО «Российский аукционный дом»
ИНН/КПП получателя: 7838430413/783801001
Расчетный счет получателя: 40702810355000036459
Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
Корреспондентский счет: 30101810500000000653
БИК 044030653

Прием заявок начинается со дня публикации информационного сообщения на электронной площадке. Продолжительность приёма заявок на участие в торгах составляет не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней.

Для участия в открытых торгах заявитель представляет Оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах. Заявка на участие в торгах оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов сведения:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) заявителя;
- фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя;
- обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- номер контактного телефона, адрес электронной почты.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки. В случае отзыва Претендентом в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший от Претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее чем через пять календарных дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене Имущества до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

Не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством о несостоятельности (банкротстве) и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, определяются участниками торгов.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов.

6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ ПУТЕМ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА.

В торгах путем проведения аукциона могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в информационном сообщении о проведении открытых торгов.

В ходе проведения аукциона предложения о цене Имуущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов, оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене Имуущества должника и время их поступления, а также оставшееся время до истечения срока представления таких предложений.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи Имуущества на «шаг аукциона», который составляет 5% (пять процентов) начальной цены лота.

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

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

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

- предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений;
- представленное предложение о цене Имуущества должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную «шагу» аукциона или меньше ранее представленного предложения о цене Имуущества Должника.

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

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену за Имущества должника.

7. ПОРЯДОК ПОДВЕДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ ПУТЕМ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА.

По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его Организатору торгов для утверждения.

Организатор торгов в день подведения результатов открытых торгов рассматривает протокол о результатах проведения торгов и определяет победителя открытых торгов и утверждает протокол о результатах проведения торгов.

Указанный протокол направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения торгов размещается Оператором электронной площадки на электронной площадке и направляется в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в установленный законом срок.

В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются следующие сведения:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- предложения о цене Имущества, представленные каждым участником торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене Имущества, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену Имущества по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имущества;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

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

В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух 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 таких торгов.

В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов копию этого протокола и предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пять) дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Продажа Имущества должника оформляется договором купли-продажи, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;
- цена продажи Имущества;
- порядок и срок передачи Имущества покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении Имущества, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания этого договора. Переход права собственности на Имущество производится только после полной оплаты.

Оплата за реализованное Имущество Должника осуществляется по следующим реквизитам:

Получатель: Турманидзе Леван Искендерович

ИНН получателя: 550402162617

Расчетный счет получателя: 40817810709000023701

Банк получателя: Омский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

Корреспондентский счет: 30101810900000000822

БИК 045209822

В случае неоплаты Имущества в течение 30 (тридцать) календарных дней со дня подписания договора купли-продажи, договор подлежит расторжению финансовым управляющим в одностороннем порядке путем направления уведомления покупателю Имущества. При этом покупатель Имущества - победитель торгов - утрачивает право на возврат уплаченной суммы задатка. Сумма задатка включается в конкурсную массу должника.

Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации. Финансовый управляющий не вправе передавать Имущество до полной его оплаты покупателем.

Покупатель обязан оплатить все расходы, связанные с переходом права собственности Имущества должника.

8. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ПОВТОРНЫХ ТОРГАХ.

Если Имущество должника не было продано на первоначальных торгах, то в срок, установленный пунктом 18 статьи 110 Закона о банкротстве, Организатор торгов приступает к продаже Имущества должника на повторных торгах путем проведения аукциона с понижением начальной цены.

Начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества, установленной на первоначальных торгах.

Размер задатка и шаг аукциона остаются неизменными.

Повторные торги по продаже Имущества должника с понижением начальной цены проводятся по правилам, установленным разделами 4-7 настоящего Положения.

9. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ПРОВОДИМОГО В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ.

В случае признания повторных торгов несостоявшимися, не заключения договора не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов Имущество подлежит реализации посредством публичного предложения.

К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, зарегистрированные на электронной площадке, на которой проводятся настоящие торги, своевременно оплатившие задаток, подавшие заявку на участие в торгах соответствующую положениям п.11 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и (Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 №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 2013г. №178и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

Не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты проведения торгов организатор торгов публикует сообщение о торгах путем включения в ЕФРСБ сообщения о проведении торгов путем публичного предложения.

Начальная цена продажи Имущества Должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, установленной на повторных торгах.

Для участия в торгах заявитель вносит задаток в счет обеспечения оплаты приобретаемого Имущества на специальный банковский счет Оператора электронной площадки и в срок, указанные в информационном сообщении. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять процентов) от цены, которая действует на том периоде ее снижения, на котором подана заявка. Реквизиты Оператора электронной площадки для перечисления задатка указаны в п.5 настоящего Положения.

Для участия в торгах заявители представляют организатору торгов в установленный срок заявку. Заявка должна содержать сведения, указанные в п.5 настоящего Положения.

Одно лицо имеет право подать только одну заявку. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление организатору торгов.

Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные настоящим Предложением, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. В случае, если в новой заявке не содержится сведений об отзыве первоначальной заявки, ни одна из заявок не рассматривается.

Торги по продаже Имущества путем публичного предложения проводятся в электронной форме с использованием электронной торговой площадки, имеющей соответствующую аккредитацию саморегулируемой организации арбитражных управляющих, в следующем порядке:

- начальная цена продажи Имущества действует первые 5 (пять) календарных дней, после чего производится последовательное уменьшение начальной продажной цены на 5% (пять процентов);
- срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи Имущества, составляет 5 (пять) календарных дней;
- торги по реализации Имущества посредством публичного предложения продолжаются до достижения «Цены отсечения», указанной в разделе 3 настоящего Положения;
- «Цена отсечения» действует на протяжении 5 (пяти) календарных дней.

Победителем торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую цену продажи Имущества Должника, которая не ниже цены продажи Имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества должника, но не ниже начальной цены продажи Имущества должника, установленной для определенного периода проведения

торгов, право приобретения Имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это Имущество.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества должника, но не ниже начальной цены продажи Имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже Имущества должника посредством публичного предложения.

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

Организатор торгов отклоняет предложение о цене Имущества должника в момент его поступления, направив уведомление об отказе в приеме предложения в следующих случаях:

- предложение предоставлено по истечении установленного срока окончания представления предложений;
- представленное предложение о цене Имущества (предприятия) должника содержит предложение о цене, не соответствующее (ниже) периоду, в который подана заявка. Итоги продажи Имущества посредством публичного предложения подводятся

Организатором торгов, который принимает решение об определении победителя. Подведение итогов оформляется протоколом, в котором содержится решение Организатора торгов об определении победителя. Протокол о подведении итогов продажи посредством публичного предложения подписывается Организатором торгов.

На основании протокола подведения итогов продажи Имущества посредством публичного предложения, финансовый управляющий в течение 5 (пять) дней заключает с победителем договор купли-продажи в порядке, установленном п.7 настоящего Положения.

В случае если победитель торгов не заключит в установленный срок договор купли-продажи, то он теряет право на заключение такого договора. При этом победитель торгов утрачивает право на возврат внесенного им задатка, который включается в конкурсную массу должника. В данном случае, при отсутствии заявок с предложением более высокой цены, победителем торгов признается участник, чья заявка поступила второй.

В случае если в ходе торгов путем публичного предложения не поступило ни одной заявки, продажа Имущества посредством публичного предложения признается несостоявшейся. Признание продажи посредством публичного предложения несостоявшейся оформляется путем составления Организатором торгов протокола о результатах торгов продажи посредством публичного предложения.

Оплата выставленного на торги Имущества победителем торгов производится в соответствии с п.7 настоящего Положения.

В случае если победитель торгов, подписавший договор купли-продажи Имущества должника, не оплатит приобретаемое Имущество в порядке и сроки, установленные настоящим Положением, договор купли-продажи подлежит расторжению путем направления финансовый управляющим соответствующего уведомления победителю торгов. При этом победитель торгов теряет право на получение Имущества, а также на возврат задатка, который подлежит включению в конкурсную массу. В этом случае, при отсутствии заявок с предложением более высокой цены, победителем торгов признается участник, чья заявка поступила второй.

В рамках рассмотрения настоящего спора финансовым управляющим на депозитный счет Арбитражного суда Омской области внесена денежная сумма, подлежащая выплате эксперту (платежное поручение от № 2 от 30.06.2023) в размере 28 500,00 руб. В материалы дела представлены счет по проведенной экспертизе от 05.10.2021 № 39 и акт выполненных работ от 05.10.2021 на сумму 43 000 руб.

Согласно части 1 статьи 109 АПК РФ денежные суммы, причитающиеся экспертам, специалистам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются по выполнению ими своих обязанностей. Перечисление денежных средств эксперту (экспертному учреждению, организации) производится с депозитного счета суда или за счет средств федерального

бюджета финансовой службой суда на основании судебного акта, в резолютивной части которого судья указывает размер причитающихся эксперту денежных сумм. Суд выносит такой акт по окончании судебного заседания, в котором исследовалось заключение эксперта (абзац второй пункта 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).

При изложенных обстоятельствах суд усматривает основания для перечисления с депозитного счета Арбитражного суда Омской области обществу с ограниченной ответственностью «Центр финансового консалтинга и оценки» 28 500,00 руб. в счет оплаты услуг по проведению экспертизы, внесенных финансовым управляющим на депозитный счёт Арбитражного суда Омской области в размере 28 500 руб. по платежному поручению от № 2 от 30.06.2023.

Руководствуясь статьями 60, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Утвердить Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества Турманидзе Левана Искандеровича (ИНН 550402162617, ОГРНИП 313554327300121, место нахождения: 644024, г. Омск, ул. Лермонтова, д. 24, кв. 135) с учетом разногласий.

Перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Центр финансового консалтинга и оценки» (644024, г. Омск, ул. Омская, д. 22, офис 514) с депозитного счета Арбитражного суда Омской области 28 500,00 руб., перечисленные платежным поручением № 2 от 30.06.2023 за проведение экспертизы (заключение эксперта № 139-23 от 04.10.2023).

Определение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в течение десяти дней после принятия путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

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

Судья

Д.Б. Дябин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 21.03.2023 4:18:00

Кому выдана Дябин Дмитрий Борисович