

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000,

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

15 мая 2024 года

город Вологда

Дело № А13-626/2024

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Паниной И.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Чухломиной Д.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом Булычевой Галины Александровны, Мякишковой Юлии Николаевны, об утверждении положений о продаже имущества должника, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) (прежняя фамилия Милютина) Галины Александровны (дата рождения: 04.10.1960; место рождения: д. Конятино Череповецкого р-на Вологодской обл.; ИНН 352302938573; СНИЛС № 068-171- 655 81; адрес регистрации: 162649, Вологодская обл., Череповецкий р-н, д. Музга, ул. Школьная, д. 10 а),

**у с т а н о в и л :**

Булычева (прежняя фамилия Милютина) Галина Александровна (дата рождения: 04.10.1960; место рождения: д. Конятино Череповецкого р-на Вологодской обл.; ИНН 352302938573; СНИЛС № 068-171-655 81; адрес регистрации: 162649, Вологодская обл., Череповецкий р-н, д. Музга, ул.Школьная, д. 10а; далее – Булычева Г.А., должник) 21.11.2023 направила посредством электронной системы «Мой арбитр» в Арбитражный суд Вологодской области (далее – суд) заявление о признании её несостоятельной (банкротом). Булычева Г.А. просила признать её несостоятельной (банкротом); ввести в отношении неё процедуру реализации имущества гражданина; в порядке пункта 4 статьи 213.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) утвердить финансового управляющего из числа членов ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий» (127018, г. Москва, ул. 2-я Ямская, д. 2, оф. 201; далее – СРО).

Определением суда от 25 января 2024 года заявление должника принято к производству и возбуждено производство по делу о банкротстве; назначена дата судебного заседания по рассмотрению заявления Булычевой Г.А.; СРО предложено представить в суд сведения о кандидатуре арбитражного управляющего для утверждения финансовым управляющим имуществом должника.

Решением суда от 12 марта 2024 года Булычева Г.А. признана несостоятельной (банкротом), в отношении неё открыта процедура реализации

имущества гражданина; финансовым управляющим имуществом должника утверждена Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН: 425200647158; почтовый адрес для направления корреспонденции: 454128, Челябинская обл., г. Челябинск, пр-т Победы, д. 319а, а/я 10768, № отд. 128; далее – Мякишкова Ю.Н., финансовый управляющий); назначена дата рассмотрения отчёта финансового управляющего по вопросу о завершении или продлении процедуры реализации имущества гражданина.

Финансовый управляющий 08.04.2024 направил посредством электронной системы «Мой арбитр» в суд ходатайство об утверждении положения о продаже имущества должника (далее – Положение), предметом которого являются: земельный участок площадью 3 058 кв.м, с кадастровым номером 35:22:0308015:46, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес (местонахождение): 162649, Вологодская обл., р-он Череповецкий, д. Музга, Ильинский (далее – Земельный участок 1); земельный участок площадью 40 100 кв.м., с кадастровым номером 35:22:0000000:1179, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: для иных видов сельскохозяйственного использования, адрес (местонахождение): Вологодская обл., р-он Череповецкий, с/с Ильинский (далее – Земельный участок 2; при совместном упоминании – Земельные участки).

Определением суда от 11 апреля 2024 года заявление принято к производству, назначено судебное заседание по его рассмотрению.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом о времени и месте судебного заседания уведомлены, своих представителей в суд не направили, в связи с чем заявление рассмотрено в порядке статьи 156 АПК ПРФ в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле.

Исследовав материалы дела, оценив собранные доказательства, суд находит требование подлежащим удовлетворению.

Как установлено статьёй 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

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

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чём финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведённая оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

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

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Как разъяснено в пункте 7 Постановление 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» (далее – Постановление ВС РФ № 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 (далее – СК РФ)).

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 (пункт 3 статьи 38 СК РФ). Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 ГПК РФ). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

При рассмотрении дел о банкротстве судам следует учитывать, что супруг должника подлежит привлечению к участию в обособленных спорах, в рамках которых разрешаются вопросы, связанные с реализацией их общего имущества.

Как усматривается из материалов дела, финансовым управляющим в ходе процедуры реализации имущества гражданина выявлены Земельные участки.

Право собственности на Земельные участки возникло на основании постановления администрации Ильинского сельского совета Череповецкого района Вологодской области от 26.03.1992 № 5, постановления администрации Череповецкого района Вологодской области от 29.01.1993 № 44 соответственно.

Булычева Г.А. вступила в брак 12.04.2007, следовательно, на Земельные участки не распространяется режим совместной собственности супругов.

Начальная продажная цена Земельного участка 1 установлена в соответствии с отчётом об оценке рыночной стоимости от 19.03.2024 № 1903241958; начальная продажная цена Земельного участка 2 установлена в соответствии с отчётом об оценке рыночной стоимости от 19.03.2024 № 1903241963 (далее – Отчёты).

Указанные Отчёты в порядке, установленном законом, кредиторами и должником не оспорены.

Сам факт оценки Земельных участков в порядке, не соответствующем установленному статьёй 213.26 Закона о банкротстве (с привлечением оценщика) не может влиять на правильность выводов оценщика о стоимости оцениваемого объекта.

Доказательства, позволяющие критично отнестись к выводам, изложенным в Отчётах, в материалы дела не представлены.

Как установлено статьёй 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела. В качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы.

В соответствии со статьёй 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нём сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Согласно положениям пункта 6 главы II «Общие понятия оценки» ФСО №1, Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (далее - ФСО №1), итоговая величина стоимости определяется, как стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Как установлено в пункте 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки

подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В силу пунктов 12-14 главы III «Подходы к оценке» ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершённых сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Кроме того, как установлено в пунктах 13, 16, 19 ФСО №1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Как видно из представленного в материалы дела Решения финансовым управляющим использовался один подход к оценке Земельных участков – сравнительный. Объекты-аналоги используемые при сравнительном подходе к оценке соотносимы по качественным характеристикам с объектом оценки.

Таким образом, суд может принять во внимание Отчёты в качестве достоверного доказательства стоимости Земельных участков в размере 272 000 рублей 00 копеек и 818 000 рублей соответственно для целей утверждения начальной продажной стоимости.

Кроме того, любая экспертная оценка не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Её результат в идеале менее достоверен, чем цена, определённая по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблении, связанных как с завышением, так и с занижением цены.

При таких обстоятельствах, в условиях проведения торгов с организацией всех этапов торгов, предусмотренных законом, продажная цена в любом случае будет формироваться с учётом спроса и предложения.

По общему правилу, предусмотренному перечисленными выше нормами [Закона](#) о банкротстве, реализация имущества должника производится путём проведения торгов в форме аукциона (первых, повторных и публичное предложение), в результате которых выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

Земельный участок 1, являясь недвижимым имуществом должен реализовываться в соответствии с правилами продажи имущества должника, установленным [статьями 110, 111, 112, 139](#) Закона о банкротстве.

Вместе с тем оборот Земельного участка 2 регулируется нормами Федерального [закона](#) от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ).

Представленное в материалы дела Положение не учитывает особенности реализации Земельного участка 2 в соответствии с положениями Закона № 101-ФЗ.

Одним из принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения, установленных [подпунктом 4 части 3 статьи 1](#) Закона № 101-ФЗ, является преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

Как установлено [статьёй 2](#) Закона № 101-ФЗ участниками отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с настоящим Федеральным законом.

В силу [статьи 3](#) Закона № 101-ФЗ иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и

расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, соответствующие условия Положения об открытой форме аукциона и возможности участия в торгах юридических и физических лиц граждан иностранных государств не соответствуют нормам закона и подлежат соответствующему изменению.

Основополагающим принципом оборота земель сельскохозяйственного назначения является сохранение целевого использования земельных участков (пункт 1 части 3 статьи 1 Закона № 101-ФЗ).

Указанным законом установлены гарантии возможности соблюдения указанного принципа, так в соответствии со статьёй 8 Закона № 101-ФЗ при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продаётся, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчёт. Срок для осуществления взаимных расчётов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьёй.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Законом о банкротстве установлено, что имущество должника - банкрота за редким исключением может быть реализовано только на торгах (пункт 1 статьи 126 и пункта 3 статьи 139, пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В силу этого судебный акт о признании должника банкротом санкционирует обращение взыскания на всё его имущество, в том числе и на Земельные участки (в рассматриваемом случае), что не позволяет применить положения [статьи 8 Закона № 101-ФЗ](#), касающиеся отношений, возникающих до получения этой санкции. Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота.

При действующем правовом регулировании баланс интересов кредиторов и субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования, будет соблюден следующим образом.

Цена Земельных участков должна быть определена по результатам открытых торгов.

После определения в отношении Земельных участков победителя торгов субъекту Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию, должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора.

В случае отказа субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования, или отсутствия его волеизъявления в течение определённого срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Такой подход помимо прочего отвечает существу преимущественного права покупки, заключающегося в наличии у определенного законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях (в том числе по той цене), по которым это имущество готово приобрести третье лицо. До выявления победителя торгов такого третьего лица не имеется.

Принимая во внимание статус должника (нахождение в процедуре банкротства), продажа имущества должника возможна лишь в порядке, предусмотренном [статьей 139](#) Закона о банкротстве - на торгах, целью которых является получение максимальной выручки от реализации имущества должника. Данная цель не входит в противоречие с установленным ГК РФ правилом о принадлежности субъекту Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию, права на преимущественное приобретение Земельных участков. Использование этого права, возможно постольку, поскольку это отвечает задачам процедуры банкротства, то есть реализация права на преимущественное приобретение Земельных участков возможна только после проведения торгов и по цене не ниже сформировавшейся по итогам этих торгов.

В рассматриваемом случае судом установлено, что представленное для утверждения Положение, не содержит условия о порядке реализации указанного положения о преимущественном праве покупки Земельных участков субъектом



Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальным образованием.

Как установлено статьёй 2(1) Закон Вологодской области от 19.12.2003 № 976-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Вологодской области» (далее – Закон № 976-ОЗ), при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Вологодской области, Вологодская область имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

От имени Вологодской области реализация преимущественного права покупки (отказа от покупки) земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Вологодской области, осуществляется уполномоченным органом.

В случае отказа Вологодской области от покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Вологодской области, муниципальное образование, на территории которого расположен земельный участок, имеет преимущественное право покупки такого земельного участка.

Если Вологодская область или муниципальное образование области в случае, предусмотренном настоящей статьёй, откажутся от покупки либо не уведомят в письменной форме продавца земельного участка о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец земельного участка вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу на условиях, указанных в извещении, и не ниже указанной в извещении цены.

Следовательно, требование об утверждении Положения в отношении Земельного участка 2 удовлетворению не подлежит, как не соответствующее установленным законом нормам.

В материалы дела представлено следующее Положение:

1.	Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним	№ лота	Описание, характеристика имущества	Количество	Начальная цена, руб
		1	Земельный участок, площадь: 3 058м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 35:22:0308015:46, Категория земель: Земли населенных пунктов, Вид разрешённого использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес (местонахождение): 162649, Вологодская область, р-н. Череповецкий, д. Музга, Ильинский	1	272 000,00
		2	Земельный участок, площадь: 40 100кв.м., кадастровый номер: 35:22:0000000:1179, Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, Вид разрешённого	1	818 000,00

		использования: Для иных видов сельскохозяйственного использования, адрес (местонахождение): Вологодская обл, р-н Череповецкий, с/с Ильинский.		
		Ознакомление с имуществом производится по следующим адресам:		
		<b>По лоту 1 можно ознакомиться по месту его нахождения: 162649, Вологодская обл, Череповецкий р-н, Музга д, предварительно согласовав время с Финансовым управляющим Мякишковой Юлией Николаевной по тел. +79823342362, за исключением выходных и праздничных дней.</b>		
		<b>По лоту 2 можно ознакомиться по месту его нахождения: 162648, Вологодская обл, Череповецкий р-н, Щетинское с, предварительно согласовав время с Финансовым управляющим Мякишковой Юлией Николаевной по тел. +79823342362, за исключением выходных и праздничных дней.</b>		
2.	Сроки продажи имущества	Организовать продажу имущества в течение 10 дней со дня утверждения судом настоящего Положения		
2.	Сроки продажи имущества	Организовать продажу имущества в течение 10 дней со дня утверждения судом настоящего Положения		
3.	Организатор торгов	Финансовый управляющий Булычевой Галины Александровны Мякишкова Юлия Николаевна, действующий на основании решения Арбитражного суда Вологодской области от 12.03.2024г. по делу №А13-626/2024 Организатор торгов выполняет следующие функции: - публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов; - определяет участников торгов; - определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; - уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов. Сведения об организаторе торгов: - почтовый адрес: 454128, Челябинская обл, Челябинск г, Победы пр-кт, дом № 319А, а/я 10768 - адрес электронной почты: yumyakishkova@mail.ru - контактный номер: +79823342362		
4.	Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества	Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.		
5.	Место проведения торгов	Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке АО «РАД», размещенной на сайте <a href="https://lot-online.ru/">https://lot-online.ru/</a> , в сети Интернет.		
6.	Размер задатка	Лот №1: 10% Лот №2: 10%		
7.	Срок и порядок внесения задатка	1. Срок внесения задатка - не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах. 2. Внесение задатка осуществляется на счёт указанный Организатором торгов в публикации. (ЕФРСБ)		
8.	Шаг аукциона	Лот №1: 5% Лот №2: 5%		
9.	Сообщение о продаже имущества	Сообщение о продаже размещается на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов. Текст сообщения должен содержать следующие сведения: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом; сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала представления указанных предложений); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;		

		<p>начальная цена продажи имущества;          величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона");          порядок и критерии выявления победителя торгов;          дата, время и место подведения результатов торгов;          порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;          сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;          сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.</p>
10.	Заявка на участие в торгах	<p>Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:</p> <p>а) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);          б) фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);          в) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;          г) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.</p> <p>Заявка на участие в торгах направляется с помощью программно-аппаратных средств сайта электронной площадки, на которой проводятся торги, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.</p> <p>Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.</p> <p>Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.</p> <p>Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.</p> <p>В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.</p>
11.	Срок представления заявок на участие в торгах	Срок представления заявок на участие в открытых торгах составляет 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
12.	Определение участников торгов	<p>Не позднее двух часов после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок.</p> <p>Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.</p> <p>В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его</p>

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

		<p>момента:  окончания срока представления заявок на участие в торгах при отсутствии заявок на участие в торгах;  получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель или допущен только один участник.  Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившее решение о признании торгов несостоявшимися.  Решение о признании торгов несостоявшимися размещается Организатором торгов на электронной площадке.  Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.  Если к участию в торгах был допущен только один участник и его предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.</p>
15.	Порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества	<p>В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.  Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора.  В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. После заключения договора купли-продажи односторонний отказ предусмотрен законодательством Российской Федерации.</p>
16.	Условия возврата задатка	<p>Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.</p>
17.	Условия оплаты имущества	<p>Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по реквизитам: Наименование банка: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» ПАО «СОВКОМБАНК»  ИНН 4401116480  ОГРН 1144400000425  БИК 045004763  КПП 440101001  к/сч 30101810150040000763  счет Бульчевой Галины Александровны 40817810750174715651.  При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора. Расходы по осуществлению государственной регистрации перехода права собственности на имущество к Покупателю в полном объеме несет Покупатель.</p>
18.	Оформление договора купли-продажи имущества	<p>Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:  сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;  цена продажи имущества;  порядок и срок передачи имущества покупателю;  сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;  иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.  Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>
19.	Проведение повторных торгов	<p>В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения</p>

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

Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения осуществляется в следующем порядке: Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

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

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

- завершения торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой;
- окончания периода проведения торгов.

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

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

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

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

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

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

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

Все иные условия проведения торгов про продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом 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 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России.».

Приведённое Положение в отношении Земельного участка 1 в части не соответствует требованиям статей 110, 111, 139, 213.26 Закона о банкротстве.

Так, в соответствии с пунктом 13 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что «шаг аукциона», устанавливается организатором торгов в размере от пяти до десяти процентов начальной цены.

Следовательно, условие третьего пункта 20 Положения об установлении «шага аукциона» в размере 15 % не соответствует системному истолкованию положениям Закона о банкротстве, соответствующее условие подлежит изменению.

Вместе с тем как разъяснено в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 58 от 23.07.2009 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» (далее – Постановление ВАС РФ № 58), основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определёнными.

Условия пункта 20 Положения не обладают достаточной степенью определённости, поскольку содержат противоречивые условия: минимальная цена продажи составляет 1 % от начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах, что составляет 2 448 рублей, но не менее 10 000 рублей, что соответственно составляет около 24,48 % от указанной величины.

Сам по себе факт установления высокой цены отсечения не свидетельствует о создании наиболее благоприятных условий для достижения целей процедуры реализации имущества гражданина, поскольку фактическая стоимость реализации имущества определится соотношением спроса и предложения, а не фиксированием её предельного размера. Утверждаемые судом условия Положения продажи посредством публичного предложения не нарушают права лиц, участвующих в деле, так как при наличии потенциального покупателя, готового приобрести имущество по более высокой цене, он имеет возможность сделать это, подав заявку на соответствующем шаге снижения цены.

Вместе с тем установление слишком низкой цены отсечения может препятствовать возможности прекращения торгов по продаже имущества на этапе



цены, которая соответствует ожиданиям кредитора для принятия решения о принятии нереализованного имущества в счёт погашения задолженности.

Установление минимальной цены снижения в размере 20 % от начальной продажной цены, установленной на торгах в форме публичного предложения соответствует принципам разумности и позволит обеспечить соблюдение баланса интересов конкурсных кредиторов и должника.

Никаких доказательств, опровергающих указанные выводы, в суд не представлено.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, и в соответствии со статьей 186 АПК РФ будет направлен лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

#### **о п р е д е л и л :**

утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Булычевой Галины Александровны в редакции, представленной финансовым управляющим, внеся в него следующие изменения и дополнения:

по всему тексту исключить из содержания положения упоминание о лоте № 2;

изложить абзац третьи пункта 20 положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Булычевой Галины Александровны в следующей редакции:

«Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 10 %. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, – каждые 7 календарных дней. Размер задатка – 5 % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Минимальная цена продажи имущества составляет 20 % от начальной продажной цены, установленной на торгах в форме публичного предложения.».

Утвердить начальную продажную стоимость земельного участка площадью 3 058 кв.м, с кадастровым номером 35:22:0308015:46, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес (местонахождение): 162649, Вологодская обл., р-он Череповецкий, д. Музга, Ильинский, - в размере 272 000 рублей 00 копеек.

В остальной части требований отказать.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Определение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты его принятия.

Судья

И.Ю. Панина

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 03.07.2023 6:17:00  
Кому выдана Панина Ирина Юрьевна