

**А Р Б И Т Р А Ж Н Ы Й С У Д А Л Т А Й С К О Г О К Р А Я**

656015, Барнаул, пр. Ленина, д. 76, тел.: (3852) 29-88-05

[http:// www.altai-krai.arbitr.ru](http://www.altai-krai.arbitr.ru), e-mail: a03.info@arbitr.ru**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

об утверждении порядка и условий продажи имущества

город Барнаул

12 сентября 2023 года

Дело №А03-9778/2022

Резолютивная часть определения вынесена 05 сентября 2023 года.

Полный текст определения изготовлен 12 сентября 2023 года.

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Жигжитовой Н.Б. при ведении протокола судебного заседания секретарем Ремпель Д.С., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего Метлы Андрея Анатольевича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина в деле о несостоятельности (банкротстве) Авакян Любови Артемовны,

при участии в заседании

лица, участвующие в рассмотрении спора, не явились, извещены надлежащим образом,

установил:

решением Арбитражного суда Алтайского края от 12.08.2022 (резолютивная часть решение объявлена 05.08.2022) в отношении Авакян (ранее Анисимовой) Любови Артемовны (19.06.1958 года рождения, место рождения: село Ново-Еловка Тальменского района Алтайского края, адрес регистрации: 658109 Алтайский край, Алейский район, поселок Октябрьский, улица Молодежная, дом 7, квартира 1, ИНН 223102378959, СНИЛС 127-289-770-96) введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Метла Андрей Анатольевич.

Сообщение о введении в отношении должника реализации имущества гражданина опубликовано в ЕФРСБ 08.08.2022 (сообщение №9373525) и в газете «Коммерсантъ» от 13.08.2022 №147(7348) (сообщение №54230326294).

21.07.2023 в арбитражный суд поступило ходатайство финансового управляющего Метлы Андрея Анатольевича в деле о несостоятельности (банкротстве) Авакян (ранее Анисимовой) Любови Артемовны (19.06.1958 года рождения, место рождения: село Ново-Еловка Тальменского района Алтайского края, адрес регистрации: 658109 Алтайский край, Алейский район, поселок Октябрьский, улица Молодежная, дом 7, квартира 1, ИНН 223102378959, СНИЛС 127-289-770-96) об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Положением установлен следующий перечень имущества должника, подлежащего реализации:

- 1/142 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 2 050 438 кв.м, с кадастровым номером 22:01:050102:545, находящегося по адресу: Алтайский край, Алейский район, поселок Октябрьский;

- 1/142 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 9 828 198 кв.м., с кадастровым номером 22:01:050102:546, находящегося по адресу: Алтайский край, Алейский район, поселок Октябрьский;

- 1/142 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 1 258 505 кв.м, с кадастровым номером 22:01:050102:547, находящегося по адресу: Алтайский край, Алейский район, поселок Октябрьский;

- 1/142 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 7 637 411 кв.м с кадастровым номером 22:01:050102:548, находящегося по адресу: Алтайский край, Алейский район, поселок Октябрьский.

Данное имущество оценено финансовым управляющим в 207 500 рублей 00 копеек.

Определением от 28.07.2023 суд уведомил кредиторов и иных заинтересованных лиц о рассмотрении вопроса об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи этого имущества.

Возражения и замечания не поступили.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания, в арбитражный суд не явились, представителей не направили, что в силу статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения заявления в отсутствие не явившихся лиц.

Финансовый управляющий извещен о начавшемся судебном процессе, начиная с 09.08.2023, заказным письмом №65699884254721.

Должник извещен о начавшемся судебном процессе, начиная с 09.08.2023, заказным письмом №65699884254707.

Кредитор ПАО «Совкомбанк» извещен о начавшемся судебном процессе, начиная с 09.08.2023, заказным письмом №65699884254738

Кредитор КПК «Резерв» извещен о начавшемся судебном процессе, начиная с 08.08.2023, заказным письмом № 65699884254691.

Кредитор ООО МКК «Финтерра» извещен о начавшемся судебном процессе, начиная с 07.08.2023, заказным письмом №65699884254714.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства и материалы дела, изучив доводы заявления, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Статьей 223 АПК РФ, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) предусмотрено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим кодексом и Законом о банкротстве, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Согласно пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу 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.

О проведении описи, оценки и реализации имущества гражданина финансовый управляющий обязан информировать гражданина, конкурсных кредиторов и уполномоченный орган по их запросам, а также отчитываться перед собранием кредиторов. В случае выявления нарушений граждан, конкурсный кредитор или уполномоченный орган вправе оспорить действия финансового управляющего в арбитражном суде.

Стоимость имущества определена финансовым управляющим самостоятельно на основании пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Финансовый управляющий представил для утверждения Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в следующей редакции:

**Положение
о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества Авакян Любви Артемовны
путем проведения закрытых торгов**

1. Идентифицирующие сведения. Информация о судебном акте.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 05.08.2022 г. по делу № А03-9778/2022 Авакян Любовь Артемовна (дата рождения: 19.06.1958 г., место рождения: с.Ново-Еловка. Тальменского района, Алтайского края, СНИЛС 127-289-770 96, ИНН 223102378959, регистрация по месту жительства: 658109, Алтайский край, Алейский района, поселок Октябрьский, ул Молодежная, 7, 1, ранее присвоенная фамилия - Анисимова) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Метла Андрей Анатольевич (ЛНН 223200157404, СНИЛС 079-092-382 98, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 656067, край Алтайский, г Барнаул, а/я 4159)-член Ассоциации "РСОПАУ" (ОГРН 1027701018730, ИНН 7701317591, адрес: 119121, г. Москва, пер.Неопалимовский 2-й, д.7, п.1).

2. Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним

№ лота	Описание, характеристика имущества, подлежащего продаже	Начальная цена продажи, руб.
1	1/142 (одна сто сорок вторая) доля в праве общей долевой собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площадь 2 050 438 кв. м кв.м с кадастровым номером 22:01:050102:545, находящегося Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир поселок. Участок находится примерно в 2 км, по направлению на северо-восток от	207 500,00

	ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район, Алейский, п. Октябрьский; 1/142 (одна сто сорок вторая) доля в праве общей долевой собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, площадь 9 828 198 кв.м с кадастровым номером 22:01:050102:546, находящегося Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир поселок. Участок находится примерно в 3 км, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район, Алейский, п. Октябрьский; 1/142 (одна сто сорок вторая) доля в праве общей долевой собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площадь 1 258 505 кв.м с кадастровым номером 22:01:050102:547, находящегося Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир поселок. Участок находится примерно в 0,5 км, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район, Алейский, п. Октябрьский; 1/142 (одна сто сорок вторая) доля в праве общей долевой собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площадь 7 637 411 кв.м с кадастровым номером 22:01:050102:548, находящегося Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир поселок. Участок находится примерно в 0,5 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район, Алейский, п. Октябрьский	
--	--	--

С имуществом, являющимся предметом торгов, и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами можно ознакомиться с момента публикации сообщения о продаже и до окончания приема заявок, предварительно согласовав дату, время и место по телефону +79619975533.

3. Организатор торгов

В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий Метла Андрей Анатольевич.

Сведения об организаторе торгов:

почтовый адрес: 656067, Алтайский край, г Барнаул, а/я 4159

адрес электронной почты: ametlal980@mail.ru

контактный номер: +79619975533

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;
- организует проведение торгов в электронной форме, путем направления оператору электронной площадки соответствующей заявки с приложением всех необходимых для этого документов;
- определяет участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

4. Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества

Продажа имущества должника осуществляется путем проведения закрытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества. В соответствии с требованиями ст. 12 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ, к участию в торгах допускаются только участники долевой собственности земельного участка, а также сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства его использующего, своевременно подавшие заявку и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, приведенным в сообщении о проведении торгов, задатки которых поступили на счет Должника в установленный срок.

5. Место проведения торгов

Торги проводятся в электронной форме на электронной торговой площадке Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО «НИС») 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1 ОГРН 1127746228972 ИНН 7725752265; КПП 770401001 (<http://www.nistr.ru>). (далее по тексту - «электронная площадка»), в соответствии с порядком, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495.

6. Размер задатка, срок и порядок внесения задатка

Размер задатка составляет 20% начальной цены продажи лота.

Для участия в торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью договор о задатке и перечисляет задаток. Заявитель вправе перечислить задаток без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем признается акцептом договора о задатке.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет до даты составления протокола об определении участников торгов.

Внесение задатка осуществляется по реквизитам, указанным финансовым управляющим в сообщении о проведении торгов.

7. Шаг аукциона

Величина повышения начальной цены продажи лота («шаг аукциона») устанавливается в размере 5% начальной цены продажи лота.

8. Срок продажи имущества и опубликования сообщения о проведении торгов

Сообщение о проведении торгов включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение 5 рабочих дней с момента утверждения настоящего Положения.

Дата торгов назначается не позднее чем через 25 рабочих дней с момента опубликования сообщения о проведении торгов.

9. Условия представления заявок на участие в торгах

В соответствии с п.4 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ продажа имущества должника должна осуществляться на открытых торгах, за исключением ограниченно оборотоспособного имущества, к которому и относится долевая собственность на земли сельскохозяйственного назначения, которые можно продавать только лицам,

имеющие долевую собственность в этой же общедолевой собственности, то есть путем проведения торгов в форме закрытого конкурса (п.2,3 ст. 129 «Оборотоспособность объектов гражданского права» ГК РФ). Проведение торгов в форме закрытого аукциона предполагает представление потенциальными покупателями наряду с документацией, как при проведении открытого аукциона, так и дополнительных документов, подтверждающих соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества, указанных в сообщении о проведении торгов.

При проведении аукциона заявка на участие в торгах должна содержать обязательство заявителя исполнять условия торгов, то есть заявитель должен быть собственником доли в общей долевой собственности единого землепользования и далее дать обязательство использовать приобретенную долю по назначению, а именно, для сельскохозяйственного производства. То есть, закон предписывает организовать продажу только среди лиц, соответствующих участникам, а именно имеющих долю в праве собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Срок представления заявок на участие в торгах составляет 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

К участию в торгах допускаются только участники долевой собственности земельного участка, а также сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства его использующего, своевременно подавшие заявку и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, приведенным в сообщении о проведении торгов, задатки которых поступили на счет Должника в установленный срок.

Заявка на участие в торгах направляется, лицом, зарегистрированным на ЭП, с помощью программно-аппаратных средств сайта ЭП, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать следующие сведения:

- 1) наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- 2) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- 3) 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;
- 4) документы, подтверждающие право долевой собственности на земельный участок.

10. Определение участников торгов

К участию в торгах допускаются лица, своевременно подавшие заявку на участие в торгах и обеспечившие поступление задатка на счет до даты составления протокола об определении участников торгов.

Протокол об определении участников торгов оформляется не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах.

В течение пяти календарных дней со дня подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта ЭП направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие

в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

11. Порядок проведения торгов

Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о продаже, путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона».

Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто на электронной площадке в ходе проведения торгов.

Торги завершаются, если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене или если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене не поступило следующее предложение. Победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

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.

12. Подведение результатов торгов

Результаты торгов подводятся в течение 1 часа 30 минут с момента завершения торгов путем оформления протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися, которые размещаются на ЭП, а также направляются в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

13. Заключение договора купли-продажи и осуществления расчетов

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.

Лицо, с которым заключен договор купли-продажи имущества, перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по следующим реквизитам, указанным в сообщении о торгах. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора. Остальным участникам задаток возвращается в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

14. Проведение повторных торгов

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора

купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для 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.

Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

15. Продажа имущества посредством публичного предложения

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.

Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями подведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим разделом. Сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение 5 рабочих дней с момента признания повторных торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником повторных торгов либо с момента незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов и должно предусматривать начало приема заявок через 5 рабочих дней с момента опубликования сообщения.

Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника устанавливается в размере 10 % начальной цены продажи лота, установленной на повторных торгах. Минимальная цена предложения, по которой может быть продано имущество (цена отсечения), составляет 10% начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - каждые 3 календарных дня.

Размер задатка составляет 20% начальной цены продажи лота, действующей в период подачи заявки.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет не позднее указанной в сообщении о проведении торгов даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

Заявка на участие в торгах должна содержать предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, действующей в период подачи заявки. 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.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества I должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку) на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

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

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

В случае не реализации имущества на этапе торгов, начальная цена для которого установлена в размере цены отсечения, торги признаются несостоявшимися, дальнейшего снижения цены не происходит.

Результаты торгов подводятся путем оформления протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися, которые оформляются на следующий рабочий день по окончании любого периода проведения торгов, если к участию в торгах допущен хотя бы один участник, по окончании последнего периода проведения торгов, если к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах, а также при отсутствии заявок на участие в торгах.

Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются на ЭП, а также направляются в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

16. Иные условия

Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом от 26.10.2002 N-127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении

изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Возражений по представленному для утверждения Положению со стороны должника, кредиторов не поступило.

Проведенная финансовым управляющим оценка имущества Авакян Любови Артемовны должником, кредиторами не оспорена.

Доказательств проведения и принятия собранием кредиторов решения о проведении оценки имущества Авакян Любови Артемовны с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения, не представлены.

Предложенный финансовым управляющим порядок и сроки реализации имущества не противоречит нормам действующего законодательства.

Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения регламентированы в статье 12 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно пункту 1 статьи 12 от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации; в случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также [статьями 13 и 14](#) настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Таким образом, если число участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения больше пяти, к сделке применяются установленные Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» ограничения: без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе продать земельную долю только другому участнику долевой собственности либо сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим данный земельный участок, а если такая доля продается другому лицу, то участник долевой собственности вправе распорядиться принадлежащей ему земельной долей только после выделения земельного участка в счет своей доли.

Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», обеспечивая с учетом специфики сферы земельных и имущественных отношений необходимый баланс интересов участников долевой собственности и реализуя принцип преимущественного права других участников долевой собственности на земельный участок, устанавливает прямой запрет на продажу постороннему лицу доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности более пяти лиц (определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.10.2018 N 14-КГ18-27).

Указанным законом установлен исчерпывающий перечень оснований для совершения участником долевой собственности сделок, направленных на отчуждение земельной доли без выделения земельного участка в счет земельной доли, а также круг лиц, имеющих преимущественное право приобретения такой доли у участника долевой собственности. Какое-либо иное распоряжение земельной долей осуществляется участником долевой собственности только после выделения земельного участка в счет такой доли.

Пунктом 2 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок, с которыми допускается по специальному разрешению.

По смыслу пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов. Если на торги выставляется имущество, относящееся в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному, такое имущество подлежит продаже на закрытых торгах, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с Федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Таким образом, в случае если участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения больше пяти, доля в праве общей долевой собственности на такой земельный участок может быть продана на открытых торгах только после выделения земельного участка в счет земельной доли, принадлежащей гражданину-банкроту, в соответствии с положениями Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В случае если земельный участок в счет земельной доли участника общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения не выделен, реализация такой доли может осуществляться исключительно среди лиц, имеющих право на приобретение такого вида имущества (абзац 2 пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

При таких обстоятельствах арбитражный суд приходит к выводу о необходимости утверждения положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества Авакян Любви Артемовны в редакции, предложенной финансовым управляющим, а также утверждении начальной цены продажи имущества в соответствии с оценкой, проведенной управляющим.

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

определил:

утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества, принадлежащего Авакян Любви Артемовны, в редакции финансового управляющего.

Установить начальную цену продажи имущества должника – 1/142 долей в праве общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 22:01:050102:545 (2 050 438 кв.м.), 22:01:050102:546 (9 828 198 кв.м.), 22:01:050102:547 (1 258 505 кв.м.) и 22:01:050102:548 (7 637 411 кв.м.) - в размере 207 500 рублей.

Определение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его изготовления в полном объёме путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Алтайского края.

Судья

Н.Б. Жигжитова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 12.04.2023 22:25:00
Кому выдана Жигжитова Номина Баиновна