

Проект: согласован собранием кредиторов от 08.11.2021 года;

Положение
о порядке, об условиях предоставления замещающего жилья для должника
Бурлакова Дмитрия Николаевича,
о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника
в рамках дела №А40-26355/18

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд города Москвы
Номер дела	А40-26355/18
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 27.08.2019 г. Резолютивная часть решения объявлена 27.08.2019 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	12.04.2023г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Южный Урал"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 297 от 04.08.2006
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО "Д2 Страхование"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ Arbitr-3980975400-39041 от 02.06.2022 г., действителен с 28.06.2022 г. по 27.06.2023 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	141337, обл Московская, г Сергиев Посад, р-н Сергиево-Посадский, с. Мишутино, 281

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Бурлаков Дмитрий Николаевич
Дата рождения	14.05.1960
Место рождения	г. Москва
ИНН	773100996923
СНИЛС	016-227-702 22
Место жительства	регистрация по месту жительства: г. Москва, п. Десеновское, д. Черепово, д. 19

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 №127-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации, с Приказом Министерства Экономического развития Российской Федерации №495 от 23 июля 2015 г. «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме 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 утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России», с Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также в соответствии с Определением Верховного суда российской Федерации от 26.07.2021г.№303-ЭС20-18761 по делу №А73-12816/2019 и определяет предложения конкурсных кредиторов о порядке, сроках предоставления замещающего жилья для должника с учетом проведения открытых торгов при продаже имущества должника (жилого дома и земельного участка) в электронной форме для утверждения их собранием кредиторов.

2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАМЕЩАЮЩЕМУ ЖИЛЬЮ.

2.1. Замещающее жилье – пригодное для постоянного проживания жилое помещение, соответствующее требованиям настоящего Положения, требованиям жилищного законодательства, а также строительным, санитарным, пожарным и иным обязательным нормам, предоставляемое в собственность Должника (наследника, являющейся членом семьи должника), взамен, принадлежащего ему на праве собственности излишнего жилья: земельного участка площадью 2129 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, поселение Десеновское, ул.Яковлевская, д.7, к.12, кадастровый номер 50:21:0140:308:265 (далее- Земельный участок) и находящегося на нем жилого дома, общей площадью 830,9 с кадастровым номером 50:21:0140308:622 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, поселение Десеновское, ул.Яковлевская, д.7, к.12, кадастровый номер 50:21:0140308:622 (далее- Жилой дом) с целью реализации членами семьи должника гарантированного частью 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации права на Жилище.

2.2. Предоставляемое должнику Замещающее жилье должно соответствовать нормам предоставления жилого помещения по договору социального найма, что согласно действующему законодательству¹ составляет не менее 18 кв.м. площади на одного члена семьи (36 кв.м. на семью Должника из 2-х человек), но, с учётом конструктивных особенностей жилых помещений - 54 кв.м² на семью из 2-х человек. Размер площади определен исходя из решения собрания кредиторов ИП Бурлакова Д.Н. от 08.11.2021г.

¹ Закон г. Москвы от 14.06.2006 N 29 "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения"

² По аналогии с. ч. 6 ст. 20 Закон г. Москвы от 14.06.2006 N 29 "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения"

2.3. В случае уменьшения состава семьи Должника в период до предоставления ему замещающего жилья кредиторы вправе принять решение о предоставлении Должнику замещающего жилья меньшей площади, исходя из фактического количества членов семьи и нормы 18 кв. м на 1 человек.

2.4. Замещающее жилье должно иметь все виды удобств (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, ванна или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка) независимо от материала стен³.

2.5. Замещающее жилье должно быть передано свободным от прав третьих лиц и обременений.

2.6. Замещающее жилье не должно быть признано аварийным или непригодным для проживания (Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом").

2.7. Замещающее жилье должно быть расположено в пределах места жительства должника и членов его семьи - поселения Десеновское г.Москва.

2.8. Рыночная стоимость Жилого дома и Земельного участка, а также среднерыночная стоимость Замещающего жилья подлежат определению на основании судебной экспертизы, назначенной арбитражным судом.

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАМЕЩАЮЩЕГО ЖИЛЬЯ

3.1. Приобретение замещающего жилья финансовым управляющим осуществляется за счет выручки от продажи Жилого дома и Земельного участка.

3.2. В целях обеспечения права должника и членов его семьи на жилище, гарантированного частью 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации, условия сделок купли-продажи должны быть сформулированы таким образом, чтобы право собственности должника на Жилой дом и Земельный участок прекращалось не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.

3.3. В период после определения победителя торгов по продаже Жилого дома и Земельного участка Должника и заключения договора купли-продажи финансовый управляющий заключает договор купли-продажи Замещающего жилья, соответствующего вышеуказанным требованиям и производит оплату за счет средств, поступивших от покупателя Жилого дома и Земельного участка.

3.4. Право собственности Жилой дом и Земельный участок у возникает покупателя после регистрации права собственности Должника на Замещающее жилье (либо одновременно с Замещающим жильем).

3.5. В случае, если в результате проводимых торгов по продаже Жилого дома и Земельного участка стоимость данного имущества снизится до суммы стоимости Замещающего жилья (п.п. 3.1., 3.12.настоящего Положения) и расходов на его приобретение, расходов на продажу Жилого дома и Земельного участка Должника - торги подлежат прекращению, а Жилой дом и Земельный участок оставлению за Должником в качестве его единственного жилья.

3.6. Рыночная стоимость Жилого дома и Земельного участка (согласно Заключения эксперта № 07-2022, выполненного экспертом ООО «Центр оценки и экспертиз» Придачиным Одиссеем Леонидовичем) составляет 54 432 000 руб. Указанная

³ По аналогии с Приложение 1 к Закону города Москвы от 14 июня 2006 г. N 29 Закона г. Москвы от 14.06.2006 N 29 "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения"

рыночная стоимость используется кредиторами в целях оценки экономической целесообразности реализации механизма предоставления Замещающего жилья и реализации Жилого дома и Земельного участка.

3.7. В целях определения рыночной стоимости Жилого дома и Земельного участка финансовый управляющий обращается в арбитражный, суд, рассматривающий дело о банкротстве Должника, с ходатайством о назначении судебной оценочной экспертизы по определению рыночной стоимости Жилого дома и Земельного участка.

3.8. Расходы на проведение торгов по продаже Жилого дома и Земельного участка составляют - 410 000 рублей (из расчета расходов на проведение первых, повторных торгов и одного этапа публичного предложения).

3.9. Расходы на приобретение жилья (среднерыночная стоимость) для членов семьи должника, с учетом Заключения эксперта №07-2022 составляют не более 14 288 889 руб. Указанная рыночная стоимость используется кредиторами в целях оценки экономической целесообразности реализации механизма предоставления Замещающего жилья и реализации Жилого дома и Земельного участка.

3.10. В целях определения рыночной стоимости Замещающего жилья финансовый управляющий обращается в арбитражный, суд, рассматривающий дело о банкротстве Должника, с ходатайством о назначении судебной оценочной экспертизы по определению рыночной стоимости Замещающего жилья.

3.11. Судебные и иные расходы по принудительному выселению Должника и его семьи (с учетом судебного разбирательства до этапа вступления в силу судебного акта включительно) - 160 000 руб.

3.12. Всего текущие расходы составляют - 14 858 889 руб.

3.13. С учетом перечисленных в п. п. 3.6.-3.12. настоящего Положения расходов в размере **минимальная цена (порог отсечения) Жилого дома и Земельного участка, для экономической целесообразности сделки, не должна быть ниже 20 000 000 руб.**

3.14. **В случае, если стоимость продажи достигнет порога, указанного в п. 3.13. настоящего Положения, финансовый управляющий обязан остановить проведение торгов.**

4. ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

4.1. В качестве организатора торгов, в соответствии с пунктом 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», может быть привлечена специализированная организация независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, организующая на ЭТП открытые торги с целью продажи предприятия (имущества) должника в ходе процедуры банкротства в соответствии с законодательством РФ. Оплата услуг специализированной организации осуществляется в составе первой очереди текущих платежей за счет средств должника. Размер вознаграждения устанавливается не более 50 000 рублей за каждый этап проведения торгов - (далее по тексту – Организатор торгов).

4.2. В случае, если организатором торгов по продаже имущества должника является финансовый управляющий, он имеет право привлечь для проведения торгов доверенное лицо, оплата услуг которого осуществляется за счет предприятия должника из расчета не более 50 000 рублей за каждый этап проведения торгов.

4.3. Оператором электронной площадки является специализированная организация, аккредитованная Ассоциацией Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Южный Урал».

4.4. Продажа имущества должника в соответствии с настоящим предложением осуществляется посредством проведения аукциона, открытого по составу участников с открытой формой предложения о цене, путем проведения электронных торгов на электронной торговой площадке, указанной организатором торгов в сообщении о проведении торгов.

4.5. В ходе торгов осуществляется электронный документооборот между участниками торгов, организатором торгов, доверенным лицом и электронной площадкой.

4.6. Имущество должника, согласно пункту 2.1 настоящего Положения, реализуется на открытых торгах в форме аукциона, проводимого в электронной форме, открытого по составу участников с открытой формой представления предложений о цене, проводимых в электронной форме в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказом №495 от 23.07.2015 Министерства экономического развития Российской Федерации.

4.7. Начальная продажная цена утверждается арбитражным судом исходя из результатов судебной экспертизы и составляет 54 432 000 руб.

4.8. Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) имущества – 5 (пять) процентов от начальной продажной цены.

4.9. Задаток 20% от начальной цены. Для принятия задатков используется счет электронной площадки.

4.10. 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.

4.11. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене реализуемого имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества, или заявка которого содержит предложение о цене реализуемого имущества, равной начальной цене продажи имущества, договор купли-продажи в соответствии с п. 17 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

4.12. Финансовый управляющий имеет право в любое время отменить торги.

После утверждения настоящего Предложения (определения начальной продажной цены) организатор торгов определяет дату проведения торгов.

4.13. Сообщение о проведении торгов о результатах проведения торгов подлежит публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. С целью экономии конкурсной массы (денежных средств), сообщение о проведении торгов о результатах проведения торгов не подлежит публикации в газете «Коммерсантъ».

4.14. Информационное сообщение о проведении торгов должно содержать:

- сведения об имуществе (по каждому лоту), его характеристиках, описание, порядок, место и время ознакомления с настоящим Предложением, информацией и документами о реализуемом имуществе;

- сведения о форме проведения торгов и форме представления заявок/предложений о цене имущества;

- сведения о порядке, месте, сроках и времени представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);

- сведения о порядке, времени и месте оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

- сведения о размере задатка – 20 (двадцать) процентов от начальной цены каждого лота,
- сроках и порядке внесения и возврата задатка, реквизитах счетов, на которые вносится задаток;
- сведения о начальной цене продажи имущества (по каждому лоту);
- сведения о величине повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона», по каждому лоту - 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества.);
- сведения о дате, времени и месте проведения торгов;
- сведения о порядке и критериях выявления победителя торгов;
- сведения о порядке и сроках заключения договоров купли-продажи имущества;
- сведения о сроках платежей, реквизитах счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

- условие о регистрации права собственности на Жилой дом и Земельный участок после приобретения замещающего жилья для членов семьи должника и регистрации права собственности.

4.15. Для участия в торгах претендент вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении, на указанный в сообщении счет Организатора торгов.

4.16. Размер задатка составляет 20 (двадцать) процентов от начальной цены лота.

4.17. Все банковские комиссии за возврат задатка возмещаются из денежных средств, поступивших от заявителя в качестве задатка.

4.18. Перечисленные претендентом денежные средства признаются задатком в случае наличия в назначении платежа указания на то, что уплаченные денежные средства являются задатком для участия в торгах по продаже имущества должника с указанием номера лота, а так же номер сообщения о торгах на официальном сайте издания «Коммерсантъ».

4.19. Задаток признается внесенным в установленный срок, если денежные средства поступили на счет, указанный в сообщении о торгах, не позднее даты и времени окончания периода приема заявок.

4.20. В торгах могут принимать участие юридические лица, физические лица и индивидуальные предприниматели, признанные участниками торгов в рамках действующего законодательства Российской Федерации, своевременно и в полном объеме внесшие задаток и подавшие заявку на участие в торгах в соответствии с сообщением об их проведении.

4.21. К участию в торгах допускаются лица (Заявители, Претенденты):

- представившие полный пакет документов, определенный в Приказе № 495 от 23.07.2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации и указанный в сообщении о торгах;

- чьи заявки были приняты и содержат предложение о цене реализуемого имущества не ниже начальной;

- своевременно перечислившие задаток;

4.22. Продолжительность приема заявок на участие в торгах должна быть не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4.23. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов либо с единственным участником, заявка которого содержит предложение о цене реализуемого

имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества.

4.24. В течение пяти дней с даты подписания 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 предприятия. Надлежащей формой направления предложения о заключении договора считается его направление на электронный адрес победителя (участника) торгов. Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора на расчетный счет должника.

4.25. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внесенный задаток ему не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

4.26. Договор купли-продажи по результатам открытых торгов заключается вне электронной площадки.

4.27. Договор купли-продажи заключается без использования электронных средств, в письменной форме лично с участником торгов, либо его полномочным представителем при наличии у них надлежащим образом оформленных документов, удостоверяющих их личность и право на представление интересов участника торгов.

4.28. Договор купли-продажи должен содержать условие о регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок после приобретения жилья для должника и членов его семьи и регистрации права собственности на замещающее жилье.

4.29. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия 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 предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов.

4.30. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим предложением для первых торгов и в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

4.32. 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.

4.33. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Федерального закона о несостоятельности (банкротстве), указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи

имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

4.34. Периоды снижения цены и величина снижения начальной цены устанавливаются в следующем порядке: по истечении каждых пяти рабочих дней цена имущества снижается не более чем на 5% от начальной продажной цены, установленной на торгах.

4.35. Организатор торгов самостоятельно определяет точную величину понижения начальной цены лота («шаг снижения») исходя из необходимости достижения минимальной цены (цены отсечения) или близкой к ней, но не меньше.

4.36. Минимальная цена реализации (цена отсечения) устанавливается в размере не менее 20 000 000 рублей.

4.37. Размер задатка для участия в торгах составляет 5 (пять) процентов от цены продажи имущества, действующей на момент подачи заявки на участие в торгах заявителем.

4.38. Условия документального оформления и возврата задатка соответствуют условиям для первых торгов.

4.39. При торгах путем публичного предложения задаток считается внесенным своевременно в случае, если на день и время окончания периода понижения цены в котором подана заявка, он зачислен на расчетный счет указанный в публикации.

4.40. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 139 настоящего Федерального закона и п. 5.2. «Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников...», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 23 июля 2015 г. № 495.

4.41. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах (допущенной к торгам), содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

4.42. 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.

4.43. 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.

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

участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

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

4.46. Определение победителей торгов и допуск заявителей к участию осуществляются Организатором торгов в соответствии с требованиями, установленными в сообщении о проведении торгов в форме публичного предложения.

4.47. Договор купли-продажи по результатам торгов заключается вне электронной площадки, по адресу, указанному в публикациях о торгах.

4.48. Договор купли-продажи заключается без использования электронных средств, в письменной форме лично с участником торгов, либо его полномочным представителем при наличии у них надлежащим образом оформленных документов, удостоверяющих их личность и право на представление интересов участника торгов.

4.49. Поступившие денежные средства в первую очередь направляются на оплату стоимости приобретаемого замещающего жилья для членов семьи должника.

4.50. Оставшаяся часть денежных средств, вырученных от реализации имущества Должника, распределяется в соответствии со ст. 134 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансовый управляющий
Бурлакова Дмитрия Николаевича



В.С.Александров