



17820000938175

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

672002, Выставочная, д. 6, Чита, Забайкальский край

<http://www.chita.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении положения о порядке, сроках и условиях
реализации имущества гражданина

г. Чита

Дело № А78-1494-4/2022

21 ноября 2023 года

Определение в полном объеме изготовлено 21 ноября 2023 года

Судья Арбитражного суда Забайкальского края Архипенко Т.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Емельяновой Н.С.,
рассмотрел в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего
Воропаевой Алёны Сергеевны – Шабашова Егора Анатольевича об утверждении
положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества,
при участии в судебном заседании:
от лиц, участвующих в деле, - не явились (извещены),
установил:

Воропаева Алёна Сергеевна (08.12.1988 года рождения, место рождения:
пос.Новокручининск Читинского района Читинской области, зарегистрирована по адресу:
Забайкальский край, г.Чита, пр-д Полковой, д.6, СНИЛС 146-410-235 28, ИНН
752406361926, далее – должник) 22 февраля 2022 года обратилась в Арбитражный суд
Забайкальского края с заявлением о признании ее банкротом в порядке главы X
Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее
– Закон о банкротстве).

Определением от 04.07.2022 заявление принято к производству

Определением суда от 09.08.2022 должник признан банкротом, введена процедура
реструктуризации долгов, финансовым управляющим утвержден Шабашов Егор
Анатольевич.

Решением от 11.09.2023 в отношении должника введена процедура реализации
имущества, финансовым управляющим утвержден Шабашов Егор Анатольевич.

15.09.2023 в суд поступило заявление (вх. А78-Д-4/93446) финансового
управляющего Воропаевой Алёны Сергеевны – Шабашова Егора Анатольевича об
утверждении положения о порядке, об условиях, о сроках реализации имущества
должника и об установлении начальной цены продажи имущества, а именно ½ доли в
земельном участке, площадью 600 кв.м., кадастровый номер 75:22:500106:5, виды
разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного
хозяйства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в
границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: Забайкальский край, р-
н. Читинский, пгт. Новокручининский, ул. Нагорная, д. 25 по начальной продажной цене в
размере 36 000 руб. (дата государственной регистрации права – 18.01.2008, до вступления
в брак).

Определением от 20.09.2023 заявление принято к производству.

В судебном заседании с 15.11.2023 по 21.11.2023 объявлялся перерыв.

Лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

В соответствии со статьями 121-123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд провел судебное заседание в отсутствие лиц, участвующих в деле и в процессе по делу о банкротстве.

Финансовым управляющим для приобщения к материалам дела представлена уточненная редакция положения (вх. от 21.11.2023).

Уточненные требования приняты судом к рассмотрению.

На утверждение суда финансовым управляющим представлено Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника-гражданина в следующей редакции:

«Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества, и об установлении начальной цены продажи имущества должника

Решением Арбитражного суда Забайкальского края от 11.09.2023г. по делу № А78-1494/2022 Воропаева Алёна Сергеевна (08.12.1988 года рождения, место рождения: пос. Новокручининск Читинского района Читинской области, зарегистрирована по адресу: Забайкальский край, г. Чита, пр-д Полковой, д.6, СНИЛС 146-410-235 28, ИНН 752406361926, (далее по тексту - должник) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Шабашов Егор Анатольевич (ИНН 631815098274, СНИЛС 134- 732-721 51) - член Союза СРО "ГАУ" (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420111, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 13).

Настоящее Положение регламентирует порядок, сроки и условия продажи имущества гражданина Должника Воропаевой Алены Сергеевны в рамках дела № А78-1494/2022: - ½ доля земельного участка, площадью 600 кв.м., кадастровый номер 75:22:500106:5, виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: Забайкальский край, р-н. Читинский, пгт. Новокручининский, ул. Нагорная, д. 25.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, Приказом № 495 от 23.07.2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации и настоящим Положением.

1.2. Электронная торговая площадка - Электронная площадка АО «НИС» («Новые информационные сервисы») <http://www.nistp.ru> - сайт в сети «Интернет», на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с настоящим Положением, Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495 и Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

1.3. Организатор продажи – финансовый управляющий гражданина Непомнящего Андрей Федорович, Шабашов Егор Анатольевич (Почтовый адрес: 443117, Самарская область, а/я3081, Тел. 89083826787, email: torgi.shabashov@yandex.ru).

1.4. Финансовый управляющий приступает к реализации имущества должника не позднее 15 календарных дней с даты снятия всех ограничений (арестов, обременений, запретов на регистрационные действия и т.п.), которые имеются в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

2. ПРЕДМЕТ ТОРГОВ

2.1. Предметом электронных торгов является имущество Должника:

п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1.	½ доля земельного участка, площадью 600 кв.м., кадастровый номер 75:22:500106:5, виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: Забайкальский край, р-н. Читинский, пгт. Новокручининский, ул. Нагорная, д. 25.	36 000,00 руб.

3. ФОРМА И НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

3.1. Имущество Должника, указанное в п. 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 в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ и Приказом № 495 от 23.07.2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации.

3.2. Величина повышения начальной цены («шаг аукциона») имущества, указанного в п. 2.1 – 5% (пять) процентов для каждого лота.

3.3. Начальная продажная цена имущества, включенного в Лот №1, устанавливается равной 36 000 руб.

4. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

4.1. Организатор торгов действует при проведении торгов на основании следующих документов:

4.2. Решения Арбитражного суда Забайкальского края от 11.09.2023 по делу № А78- 1494/2022, подтверждающего полномочия финансового управляющего Должника;

4.2.1. Настоящего Положения.

4.3. Организатор торгов осуществляет свои функции в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ и Приказом № 495 от 23.07.2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации, в том числе, ноне исключительно:

4.3.1. публикует и размещает сообщение на сайте ЕФРСБ о продаже имущества должника в порядке, установленном статьей 217.7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», с указанием электронной площадки и оператора электронной площадки, а также сообщение о результатах проведения торгов;

4.3.2. заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки, условия которого не нарушают права и законные интересы Должника, кредиторов и третьих лиц;

4.3.3. представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа с указанием информации и приложением документов, предусмотренных Приказом № 495 от 23.07.2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации;

4.3.4. направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания;

4.3.5. направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол о результатах проведения торгов или решение о

признании торгов несостоявшимися: в случае проведения торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене - не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения; в случае проведения торгов в форме публичного предложения - не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

4.3.6. В течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

5. ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

5.1. Сообщение о проведении торгов подлежит опубликованию организатором торгов не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

5.2. Все официальные извещения о продаже имущества Должника: - размещаются на официальном сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru>), - размещаются на официальном сайте Электронной площадки АО «НИС» («Новые информационные сервисы») для проведения открытых торгов в электронной форме по продаже имущества в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (<http://www.nistp.ru>).

6. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ

6.1. В торгах могут принимать участие юридические и физические лица, 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.

6.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом № 495 от 23.07.2015 г. Министерства экономического развития Российской Федерации и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

6.3. 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.

7. РЕГИСТРАЦИЯ НА ЭЛЕКТРОННОЙ ПЛОЩАДКЕ

7.1. Для обеспечения возможности использования электронной площадки заинтересованным лицом оператор электронной площадки проводит его регистрацию на электронной площадке. Регистрация на электронной площадке проводится без взимания платы.

7.2. Для регистрации на электронной площадке заинтересованное лицо (далее - заявитель на регистрацию на электронной площадке) с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявление на регистрацию с приложением следующих документов и сведений: а) выписки или копии выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), выданной не ранее чем за тридцать дней до даты представления заявления на регистрацию; б) копий учредительных документов (для юридических лиц),

копий документов, удостоверяющих личность (для физических лиц, являющихся заявителями на регистрацию на электронной площадке или представителями заявителей, в том числе руководителями юридических лиц, являющихся заявителями на регистрацию на электронной площадке); в) сведений об идентификационном номере налогоплательщика (для юридических и физических лиц); г) сведений об основном государственном регистрационном номере (для юридических лиц и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями), сведений о страховом номере индивидуального лицевого счета (для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями); д) копии надлежащим образом заверенного перевода на русский язык документов, выданных в соответствии с законодательством соответствующего государства, о государственной регистрации юридического лица (для иностранных юридических лиц), государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и (или) документов, удостоверяющих личность физического лица (для иностранных физических лиц); е) копий документов, подтверждающих полномочия руководителя заявителя на регистрацию на электронной площадке (для юридических лиц) или полномочия иного лица на осуществление действий от имени такого заявителя (для юридических и физических лиц); ж) адреса электронной почты, номера телефона в Российской Федерации и почтового адреса в Российской Федерации заявителя на регистрацию на электронной площадке. Указанные в настоящем пункте заявление и являющиеся приложением к нему документы и сведения должны быть представлены в форме электронного сообщения, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - квалифицированная электронная подпись). Копии документов, предусмотренные подпунктами "а", "б", "д" и "е" настоящего пункта, представляются в виде электронного сообщения, содержащего электронную копию (электронный образ) документа, изготовленного на бумажном носителе. Требование представления иных документов и сведений, кроме указанных в настоящем пункте, не допускается.

7.3. В случае внесения изменений в документы и в сведения, указанные в пункте 7.2 настоящего Положения, замены или прекращения действия указанных документов (в том числе замены или прекращения действия квалифицированной электронной подписи) либо выдачи лицу новых документов, подтверждающих его полномочия на осуществление действий по участию в торгах (как до, так и после регистрации лица на электронной площадке), такое лицо обязано незамедлительно направить оператору электронной площадки новые документы и сведения, уведомление о прекращении действия указанных документов или изменении сведений, прекращении действия квалифицированной электронной подписи.

7.4. Заявление на регистрацию подлежит регистрации оператором электронной площадки в журнале таких заявлений с указанием даты и точного времени его представления. В срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления заявления на регистрацию оператор электронной площадки обязан его рассмотреть и принять решение о регистрации либо об отказе в регистрации лица на электронной площадке. В случае принятия решения о регистрации лица на электронной площадке оператор электронной площадки направляет такому лицу уведомление о регистрации.

7.5. Оператор электронной площадки отказывает в регистрации на электронной площадке в следующих случаях: а) заявление на регистрацию и (или) являющиеся приложением к нему документы и (или) сведения не соответствуют требованиям, установленным пунктом 7.2 настоящего Положения; б) не представлены документы и (или) сведения, указанные в пункте 7.2 настоящего Положения, либо не соблюдены условия, предусмотренные пунктом 2.3 настоящего Положения; в) представленные документы или сведения недостоверны. Отказ в регистрации на электронной площадке по иным основаниям, кроме указанных в настоящем пункте, не допускается. В случае принятия решения об отказе в регистрации на электронной площадке оператор

электронной площадки направляет заявителю на регистрацию на электронной площадке уведомление, содержащее указание на основания принятия данного решения, предусмотренные подпунктами "а" - "в" настоящего пункта. После устранения оснований для отказа в регистрации лицо вправе повторно подать заявление на регистрацию.

7.6. Зарегистрированным на электронной площадке лицам присваивается статус организатора торгов, участника торгов.

8. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАТОРОМ ТОРГОВ ЗАЯВКИ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ

8.1. Для проведения торгов организатор торгов представляет оператору электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта заявку на проведение торгов в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью организатора торгов.

8.1.1. В заявке на проведение торгов указываются сведения, которые включаются в сообщение о продаже имущества должника, подлежащее опубликованию в соответствии с Законом о несостоятельности (банкротстве), дата его размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. К заявке на проведение торгов должен быть приложен проект договора купли-продажи имущества, а также подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

8.1.2. В случае проведения торгов посредством публичного предложения в заявке на проведение торгов также указываются: а) дата и точное время начала и окончания представления заявок на участие в торгах для каждого периода проведения торгов, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи имущества или предприятия должника (далее - период проведения торгов); б) величина снижения начальной цены продажи имущества или предприятия должника, которая должна составлять от пяти до пятнадцати процентов начальной цены продажи, установленной для первого периода проведения торгов. 8.2. В течение одного дня с момента поступления представленной организатором торгов заявки на проведение торгов такая заявка посредством программно-аппаратных средств сайта регистрируется оператором электронной площадки, и организатору торгов направляется электронное уведомление о принятии указанной заявки. Не позднее срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически создается проект электронного сообщения о продаже имущества (далее - электронное сообщение о продаже), доступ к которому до момента его подписания организатором торгов предоставляется исключительно организатору торгов, представившему заявку на проведение торгов. До подписания электронного сообщения о продаже организатор торгов вправе включить в него дополнительную информацию об имуществе, в том числе электронные копии документов о правах на имущество, описания, планы, фотографии, экспликации. Организатор торгов подписывает проект электронного сообщения о продаже не позднее одного рабочего дня с даты его создания квалифицированной электронной подписью, после чего электронное сообщение о продаже подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке в открытом доступе. Проект договора купли-продажи имущества должника и подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке, представленные организатором торгов оператору электронной площадки, размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в открытом доступе.

8.3. После размещения на электронной площадке в открытом доступе электронного сообщения о продаже, проект договора купли-продажи имущества и договор о задатке не могут быть изменены, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Оператор электронной площадки обеспечивает сохранение истории всех изменений в электронное сообщение о продаже, проект договора купли-продажи

имущества должника и договор о задатке и открытый доступ к указанным сообщению и документам, в которые внесены изменения. Не позднее тридцати минут с момента размещения на электронной площадке изменений в электронное сообщение о продаже сведения об этом направляются оператором электронной площадки в форме электронного сообщения всем заявителям, чьи заявки зарегистрированы в журнале заявок на участие в торгах и не отозваны до внесения изменений в электронное сообщение о продаже.

9. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТЫХ ТОРГАХ

9.1. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о несостоятельности (банкротстве) и настоящим пунктом, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Срок представления заявок на участие в торгах устанавливается в соответствии с положениями статей 110 и 139 Закона о несостоятельности (банкротстве). Срок представления заявок на участие в открытых торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

9.2. 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.

9.3. 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. 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. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

9.4. 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.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТНИКОВ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ

10.1. Не позднее тридцати минут 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, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки (в случае проведения торгов с закрытой формой представления предложений о цене - без предложений о цене).

Определение участников торгов осуществляется организатором торгов в соответствии с положениями статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве). Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. 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. Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах, с указанием для всех заявителей наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя), а также оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

10.2. При проведении торгов в форме публичного предложения определение участников торгов осуществляется с учетом положений, предусмотренных настоящим пунктом. 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 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 окончания периода проведения торгов.

10.3. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта 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. Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке. Оператор электронной площадки обеспечивает конфиденциальность сведений об участниках торгов до размещения на электронной площадке протокола об определении участников торгов.

11. ПРОВЕДЕНИЕ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ

11.1. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в электронном сообщении о продаже.

11.1.1. Торги с использованием открытой формы представления предложений о цене (кроме торгов посредством публичного предложения) проводятся с учетом положений, предусмотренных настоящим пунктом. 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. Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества или

предприятия должника на величину, равную "шагу аукциона". 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. 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. 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: а) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене; б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене; в) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.

11.1.2. Торги посредством публичного предложения проводятся с учетом положений, предусмотренных настоящим пунктом. Представление и рассмотрение заявок, определение участников торгов и принятие решений о допуске или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах осуществляются в порядке, предусмотренном настоящим Положением. В течение соответствующего периода проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта обеспечивается отклонение заявок на участие в торгах, содержащих предложение о цене, которое ниже начальной цены продажи имущества или предприятия должника, установленной для этого периода проведения торгов. 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. 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.

11.2. При возникновении технического сбоя в работе электронной площадки, препятствующего проведению торгов (далее - технический сбой), оператор электронной площадки размещает на электронной площадке информацию в форме электронного сообщения с указанием даты и точного времени возникновения технического сбоя, предполагаемых сроков его устранения. После возобновления работы электронной площадки оператор электронной площадки размещает на электронной площадке информацию в форме электронного сообщения с указанием даты и времени возобновления работы электронной площадки, о мерах, принятых оператором для устранения технического сбоя. Указанная информация в форме электронного сообщения одновременно с ее размещением на электронной площадке направляется организаторам торгов, лицам, представившим заявки на участие в торгах, участникам торгов, проведению которых препятствовал технический сбой. Организатор торгов принимает решение об установлении новых сроков, предусмотренных при проведении торгов, с учетом положений настоящего Положения и направляет такое решение оператору электронной площадки в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, не позднее десяти рабочих дней со дня получения от оператора электронной площадки информации о возобновлении работы электронной площадки. Оператор электронной площадки размещает на электронной

площадке указанное электронное сообщение и одновременно с размещением на электронной площадке направляет его лицам, представившим заявки на участие в торгах, участникам торгов.

11.2.1. При возникновении технического сбоя до окончания срока представления заявок на участие в торгах (кроме случая проведения торгов посредством публичного предложения) организатор торгов устанавливает дату и время возобновления представления заявок на участие в торгах и новые дату и время окончания представления заявок на участие в торгах. При возникновении технического сбоя при проведении торгов посредством публичного предложения организатор торгов устанавливает дату и время возобновления представления заявок на участие в торгах для периода проведения торгов, в течение которого произошел технический сбой, и новые дату и время окончания представления заявок на участие в торгах для этого периода проведения торгов. Дата возобновления представления заявок на участие в торгах не может быть ранее дня, следующего за днем направления организатором торгов решения об установлении новых сроков, предусмотренных для проведения торгов, оператору электронной площадки. Дата и время окончания представления заявок на участие в торгах (окончания периода проведения торгов) и другие сроки, предусмотренные при проведении торгов, переносятся на период времени, истекший с даты возникновения технического сбоя (включая этот день) до даты возобновления приема заявок на участие в торгах.

11.2.2. При возникновении технического сбоя после начала проведения торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене организатором торгов устанавливаются новые дата и время начала представления предложений о цене. Новая дата начала представления предложений о цене не может быть ранее дня, следующего за днем направления организатором торгов решения об установлении новых сроков, предусмотренных для проведения торгов, оператору электронной площадки. Другие сроки, предусмотренные при проведении торгов, переносятся с учетом периода времени, истекшего с даты возникновения технического сбоя (включая этот день) до новой даты начала представления предложений о цене. При возникновении технического сбоя после окончания срока представления заявок на участие в торгах и до подведения результатов торгов с использованием закрытой формы представления предложений о цене организатор торгов устанавливает дату и время возобновления приема предложений о цене и новый срок окончания представления таких предложений. Дата возобновления представления предложений о цене не может быть ранее дня, следующего за днем направления организатором торгов решения об установлении новых сроков, предусмотренных для проведения торгов, оператору электронной площадки. Срок окончания представления предложений о цене и другие сроки, предусмотренные при проведении торгов, переносятся на период времени, истекший с даты возникновения технического сбоя (включая этот день) до даты возобновления представления предложений о цене.

11.3. Организатор торгов, сделавший извещение (опубликовавший сообщение о проведении торгов в соответствии с настоящим Положением) на основании п.3 ст. 448 ГК РФ вправе отказаться от проведения торгов (аукциона) в любое время, но позднее, чем за три дня до даты его проведения, путем направления извещения в электронной форме лицам, допущенным к участию в торгах.

11.4. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества должника по результатам торгов организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в аналогичном порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением. Начальная цена продажи Имущества при этом устанавливается на 10%

(десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

12. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ, ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РАСЧЕТОВ

12.1. Имущество, выставляемое на торги, принадлежит Воропаевой Алёне Сергеевне на праве общей долевой собственности. В соответствии с действующим законодательством остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по начальной цене на торгах;

12.2. В целях предоставления возможности воспользоваться указанным преимущественным правом покупки финансовый управляющий в течение десяти дней с даты утверждения положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества, и об установлении начальной цены продажи имущества должника направляет участнику долевой собственности предложение о приобретении доли должника.

12.3. При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности.

12.4. В случае неполучения согласия сособственника (сособственников) от преимущественного права покупки имущества или отсутствия волеизъявления сособственника (сособственников) в течение месяца с момента получения предложения о приобретении имущества, имущество подлежит реализации путем проведения открытых торгов в форме аукциона. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

12.1. ПОРЯДОК ПОДВЕДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ И ПРИЗНАНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ НЕСОСТОЯВШИМИСЯ

12.1. По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися: а) при проведении торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене - не позднее тридцати минут с 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;
- завершения торгов при проведении торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене;
- б) при проведении торгов посредством публичного предложения - не позднее тридцати минут с момента:
- получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник;
- получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах.

12.2. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие в соответствии с пунктом 12.1 настоящего Положения протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися: - в случае проведения торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене - не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения; - в случае проведения торгов в форме публичного предложения - 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, предусмотренные настоящим пунктом, размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных 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.

12.3. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем). Такие сведения в форме электронного сообщения подлежат размещению оператором электронной площадки на электронной площадке.

13. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И ВОЗВРАТА ЗАДАТКА

13.1. Лицо, намеренное принять участие в торгах (именуемое далее «Заявитель»), в счет обеспечения исполнения обязательства по оплате предмета торгов вносит задаток в размере 10 % (двадцати) процентов от начальной цены продажи лота, установленной для проведения соответствующих торгов:

13.1.1. 10 % (десяти) процентов от начальной цены лота, установленной для проведения первых торгов;

13.1.2. 10 % (десяти) процентов от начальной цены лота, установленной для проведения повторных торгов; 13.1.3. 10 % (десяти) процентов от начальной цены лота, установленной на соответствующем этапе снижения такой цены при проведении торгов посредством публичного предложения.

13.2. Задаток вносится на банковский счет должника, указанный в сообщении о проведении торгов.

13.3. Поступление задатка на расчетный счет, указанный в пункте 13.2. настоящего Положения, должно быть подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов. 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.

13.4. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет. В случае непоступления всей суммы задатка до даты составления протокола об определении участников торгов, обязательство лица, намеренного принять участие в торгах, по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае указанное лицо к участию в торгах не допускается. Внесение суммы задатка подтверждается выпиской с расчетного счета организатора торгов.

13.5. Организатор торгов возвращает задаток в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Протокола об итогах торгов в случаях:

13.5.1. Заявитель не допущен к участию в торгах;

13.5.2. Заявитель участвовал в торгах, но не выиграл их;

13.5.3. Заявитель отозвал свою заявку на участие в торгах до момента окончания срока приема заявок на участие в торгах. 13.6. В случае признания торгов несостоявшимися организатор торгов возвращает задаток Заявителю (Заявителям) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Протокола несостоявшихся торгов. 13.7. В случае отмены торгов организатор торгов возвращает задаток Заявителю (Заявителям) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня вынесения организатором торгов Решения об отмене

торгов. 13.8. Кроме случаев, указанных в п. 13.5 Организатор торгов не возвращает задаток Заявителю в случаях:

13.8.1. Уклонения Заявителя, признанного Победителем торгов, от подписания Договора купли-продажи предмета торгов в установленный срок;

13.8.2. Уклонения Заявителя, признанного Победителем торгов, от полной оплаты предмета торгов, в соответствии с Протоколом об итогах торгов и Договором купли-продажи предмета торгов.

14. ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

14.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном п. 4 ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ.

14.2. Начальная цена продажи имущества Должника при продаже такого имущества посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

14.3. Срок начала представления заявок на участие в торгах по продаже имущества Должника посредством публичного предложения – через пятнадцать дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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

14.5. Снижение начальной цены продажи имущества Должника на 10 % (десять) процентов от начальной цены продажи Лота, установленной для первого периода проведения торгов, каждые четыре календарных дня последовательно. Цена отсечения составляет не менее 30% от стоимости, установленной на первом этапе торгов посредством публичного предложения.

14.6. Организатор торгов публикует сообщение о продаже имущества Должника в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

14.7. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах, принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и п. 11.1.3 настоящего Положения.

14.8. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, 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 и настоящем Положении.

14.9. Победителем торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую наибольшее ценовое предложение покупки имущества Должника, которая не ниже цены продажи имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

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

15. ОФОРМЛЕНИЕ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

15.1. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает арбитражный управляющий с победителем торгов (в случае проведения электронных торгов) или с лицом, подавшим заявку на приобретение имущества должника по цене не ниже той, которая была определена собранием кредиторов (для имущества, реализуемого по прямым договорам купли-продажи).

15.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

15.2.1. сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;

15.2.2. цена продажи имущества;

15.2.3. порядок и срок передачи имущества;

15.2.4. сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении имущества;

15.2.5. иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

15.3. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

15.4. Передача имущества арбитражным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15.5. Денежные средства, вырученные от продажи имущества, включаются в состав имущества Должника и распределяются в соответствии с положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

15.6. Переход прав собственности (прав требования) Должника к Покупателю осуществляется только после полной оплаты приобретенных прав собственности (прав требования).

15.7. Оформление права собственности на имущество осуществляется после его полной оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества.

15.8. Расходы по регистрации и оформлению перехода права собственности на предмет торгов возлагаются на победителя торгов.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. В случае возникновения обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, арбитражный управляющий обязан представить для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений в соответствии с положениями Федерального закон «О несостоятельности (банкротстве)».

16.2. Лицам, подавшим заявки на приобретение имущества, необходимо иметь письменное решение органов управления Покупателя о приобретении имущества, если это необходимо в соответствии с требованием действующего законодательства Российской Федерации или законодательства страны, являющейся местом регистрации Покупателя.

16.3. Во всем остальном, не урегулированном настоящим положением, лица руководствуются действующим законодательством РФ, Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом № 495 от 23 июля 2015 года Министерства экономического развития РФ.

16.4. Если Организатор продажи не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество и кредиторы откажутся от принятия указанного имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом и (или) правами требования. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное Организатором продажи, передается гражданину по акту приема-передачи».

В силу пунктов 1 и 4 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 указанной статьи. В конкурсную массу может включаться имущество гражданина, составляющее его долю в общем имуществе, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским законодательством, семейным законодательством.

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

В материалы дела финансовым управляющим представлена выписка из ЕГРН от 10.10.2021 о принадлежности должнице ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 600 кв.м., кадастровый номер 75:22:500106:5, виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: Забайкальский край, р-н. Читинский, пгт. Новокучининский, ул. Нагорная, д. 25.

Согласно пункту 1 статьи 250 ГК Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении; публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 данного Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

В статье 255 ГК Российской Федерации установлены общие правила обращения взыскания на долю в общем имуществе. Так, кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Таким образом, исходя из приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на имущество, в том числе на недвижимое имущество, передается на публичные торги только после того, как сособственники

(остальные участники общей собственности) отказались от своего преимущественного права покупки.

Согласно сложившейся судебной практике, принадлежащее должнику на праве общей долевой собственности имущество реализуется с особенностями (определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 №306-ЭС19-22343, пункт 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2020).

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 №23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина» отмечено, что регулирование, предусмотренное статьей 250 ГК Российской Федерации, предоставляя участникам долевой собственности возможность преимущественного права покупки доли при ее продаже постороннему лицу, не позволяет установить его применимость для случаев продажи такой доли с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)", предусматривая право супруга (бывшего супруга) участвовать в решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества (пункт 7 статьи 213.26), также не содержит такого механизма передачи имущества на публичные торги, который учитывал бы преимущественное право собственников этого имущества приобрести его на тех условиях, на которых это имущество готов приобрести победитель торгов (в том числе по той цене, которая определена по результатам открытых торгов). При этом в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют прямые основания для вывода о том, что при банкротстве гражданина-должника на его долю в праве общей собственности не распространяется преимущественное право покупки других участников такой собственности. Соответственно, положения пункта 1 статьи 250 ГК Российской Федерации - как свидетельствует правоприменительная практика - допускают возможность их неоднозначной интерпретации. Это, в свою очередь, может приводить к несоразмерному и не подкрепленному конституционно значимой целью ограничению законных интересов участников открытых торгов в рамках дела о банкротстве гражданина-должника при продаже его доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок под ним, - а именно интересов самого гражданина, его кредиторов, собственников имущества должника, в том числе его супруга (бывшего супруга), и добросовестного приобретателя спорной доли, победившего на торгах.

Вместе с тем соблюдение режима законности при проведении торгов по реализации доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок под ним в отношении победителя таких торгов, защита его законных интересов как участника гражданского оборота (приобретателя) также могут оказаться под угрозой, в то время как действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность. В связи с этим, конкретизируя изложенные в Постановлении от 21 апреля 2003 года №6-П правовые позиции применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения, Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности охраняется законом, не может быть интерпретировано как позволяющее игнорировать законные интересы приобретателя жилого помещения (Постановление от 24 марта 2015 года №5-П). На взаимосвязь надлежащей заботливости и разумной осмотрительности участников гражданского оборота с их же добросовестностью обращается внимание и в ряде других решений Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 27 октября 2015 года №28-П, от 22 июня 2017 года №16-П и др.).

Из этого следует, что в конституционных пределах допустимого законодательного усмотрения специальные гарантии интересов собственников в связи с реализацией доли в праве собственности на торгах установлены лишь в отношении отдельных процедур

реализации имущества, в других же процедурах, в частности в процедуре реализации имущества в рамках дела о банкротстве гражданина, возможность сохранения преимущественного права покупки за субъектами, интерес которых обусловлен теми же причинами (сохранение целостности объекта имущественного права и пр.), юридически не обеспечена в связи с отсутствием необходимой и достаточной определенности действующего нормативного регулирования. Подобное законодательное решение не может быть признано конституционно допустимым применительно к поставленному перед Конституционным Судом Российской Федерации вопросу о нарушении прав добросовестного приобретателя - победителя торгов, у которого имелись законные ожидания относительно приобретения имущества в собственность в результате победы на торгах.

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 №23-П федеральному законодателю указано на необходимость внести в действующее правовое регулирование соответствующие изменения.

Впредь до внесения в правовое регулирование необходимых изменений продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 ГК Российской Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем.

При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

Таким образом, финансовому управляющему надлежит направить другому участнику долевой собственности предложение о приобретении доли должника, при неполучении согласия участника долевой собственности имущество предлежит реализации в ходе торговой процедуры.

В силу пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Оценка стоимости подлежащего продаже земельного участка лицами, участвующими в деле, не оспорена, финансовым управляющим стоимость определена на основании сведений о стоимости объектов-аналогов.

Включенное в положение имущество не исключено из конкурсной массы, возражения относительно реализации имущества не заявлены, доказательства его отнесения к имуществу, указанному в ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не представлены.

Имущество, включенное в конкурсную массу, не использовалось должником в предпринимательской деятельности.

Исследовав предложенный финансовым управляющим порядок реализации имущества должника, суд полагает, что он соответствует требованиям Закона о банкротстве, является разумным и целесообразным, в связи с чем приходит к выводу о

наличии оснований для утверждения предложенного положения (с установлением в нем цены продажи имущества).

Руководствуясь статьями 60, 110, 139, 213.25, 213.26 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Воропаевой Алёны Сергеевны в указанной в настоящем определении редакции финансового управляющего, представленной в Арбитражный суд Забайкальского края (вх. от 21.11.2023), установить начальную продажную стоимость доли в имуществе в размере 36 000 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвёртый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия.

Судья

Т.В. Архипенко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 17.01.2023 3:18:00

Код доступа к материалам дела в электронном виде (<https://kad.arbitr.ru>)

Имя: Архипенко Татьяна Владимировна