

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

город Омск
06 октября 2022 года

№ дела
А46-5997/2021

Резолютивная часть определения объявлена 04 октября 2022 года.
Определение в полном объеме изготовлено 06 октября 2022 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Самович Е.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Половниковой Ю.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового
управляющего имуществом Лунган (Ремпе) Лилии Андреевны (14.04.1979 года рождения,
место рождения: с. Молодогвардейское Возвышенского района, Северо-Казахстанской,
ИНН 554001523905, СНИЛС 080-029-570-38, адрес: 646711, Омская обл., Шербакульский
р-н, с. Кутузовка, ул. 60 лет Пионерии, д. 14А) Завгороднего Вячеслава Владимировича об
утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника,
судебное разбирательство проведено в отсутствие представителей лиц, участвующих
в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания,

У С Т А Н О В И Л :

решением Арбитражного суда Омской области от 13.05.2021 (резолютивная часть
от 11.05.2021) Лунган (Ремпе) Лилия Андреевна (далее – Лунган Л.А., должник) признана
несостоятельной (банкротом), в отношении должника открыта процедура реализации
имущества гражданина сроком на четыре месяца (до 11.09.2021), финансовым
управляющим должника утвержден Завгородний Вячеслав Владимирович.

Публикация сообщения в соответствии со статьей 28 Федерального закона
от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» состоялась в газете
«Коммерсантъ» от 22.05.2021 № 86.

29.06.2022 в Арбитражный суд Омской области поступило ходатайство финансового
управляющего имуществом Лунган Л.А. Завгороднего Вячеслава Владимировича (далее –
финансовый управляющий) об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках
продажи имущества должника (далее - Положение).

Определением Арбитражного суда Омской области от 08.07.2022 указанное
ходатайство принято к производству, судебное заседание по его рассмотрению назначено
на 25.07.2022, к участию в деле в качестве заинтересованного лица определено привлечь
супруга должника – Лунган Евгения Ивановича.

Информация о принятии ходатайства, движении дела, месте и времени судебного
заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда
Омской области в сети Интернет по адресу: www.omsk.arbitr.ru в соответствии
с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Омской области от 25.07.2022, 29.08.2022
рассмотрение ходатайства в судебном заседании отложено на 19.09.2022, в связи с
необходимостью представления дополнительных доказательств и пояснений по делу.

Согласно определению председателя третьего судебного состава Арбитражного суда
Омской области Храмцова К.В. от 21.09.2022, в связи с отсутствием состава суда,
рассмотрение ходатайства в судебном заседании отложено на 04.10.2022.

До начала судебного заседания от финансового управляющего поступили уточнения редакции проекта Положения в части вопроса преимущественного права покупки.

Руководствуясь статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд принял указанные уточнения требований как не противоречащие действующему законодательству и не нарушающие права других лиц.

Лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела в порядке, установленном статьями 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в том числе, публично путем размещения соответствующей информации о времени и месте судебного заседания на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» и на сайте Арбитражного суда Омской области, представителей в судебное заседание не направили, ходатайств об отложении судебного заседания по делу не заявили, в связи с чем суд рассмотрел заявление в соответствии со статьей 156 АПК РФ в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее.

На основании части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным упомянутым Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства).

Вопросы, связанные с банкротством граждан, регулируются параграфом 1.1 главы X Закона о банкротстве. В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

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. 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.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина (пункт 2 статьи 213.26. Закона о банкротстве).

Пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Таким образом, в качестве общего порядка реализации имущества должника-гражданина в деле о банкротстве Закон о банкротстве предусматривает его реализацию на торгах.

При этом реализация соответствующего имущества в ином порядке и иным способом может быть осуществлена исключительно в случае утверждения такого порядка и способа решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда в ситуации, когда торги не способны выявить действительную стоимость предмета продажи, обеспечить конкурентное повышение цены или являются заведомо убыточными для конкурсной массы.

Финансовым управляющим в ходе процедуры реализации имущества в отношении Лунган Л.А. выявлено имущество, а именно:

- квартира, площадь 63.1 кв.м, назначение: Жилое помещение, этаж: 1, адрес (местонахождение): Россия, обл Омская, р-н Шербакульский, с Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, дом 47, квартира 2, кадастровый (условный) номер: 55:32:070101:919;

- земельный участок, площадь 931 кв.м, адрес (местонахождение): Россия, обл Омская, р-н Шербакульский, с Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, дом 47, квартира 2, кадастровый (условный) номер: 55:32:070101:46.

Финансовым управляющим составлена опись имущества должника, а также проведена оценка имущества должника, стоимость имущества согласно мотивированному решению составила 320 000 руб. 00 коп.

По результатам описи и оценки имущества должника финансовым управляющим представлено в суд Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в следующей редакции:

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества **Лунган Лилии Андреевны** (дата рождения: **14.04.1979г.**, место рождения: **с. Молодогвардейское Возвышенского района, Северо-Казахстанской, СНИЛС 080-029-570 38, ИНН 554001523905, регистрация по месту жительства: регистрация по месту жительства: 646711, Омская область, Шербакульский район, село Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, д.14 А)**
Продавцом имущества Должника является Финансовый управляющий должника.

1.	Сведения об имуществе	В соответствии с настоящим Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего - (далее - «Положение») подлежит продаже имущество, не обремененное залогом. Перечень имущества, подлежащего продаже: Лот №1: <table><tr><td>Квартира, площадь 63.1 кв.м., назначение: Жилое помещение, этаж: 1, адрес (местонахождение): Россия, обл Омская, р-н Шербакульский, с Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, дом 47, квартира 2, кадастровый (условный) номер: 55:32:070101:919</td><td>310 000,00</td></tr><tr><td>Земельный участок, площадь 931 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Омская, р-н Шербакульский, с Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, дом 47, квартира 2, кадастровый (условный) номер: 55:32:070101:46</td><td>10 000,00</td></tr><tr><td>Итого:</td><td>320 000,00</td></tr></table>	Квартира, площадь 63.1 кв.м., назначение: Жилое помещение, этаж: 1, адрес (местонахождение): Россия, обл Омская, р-н Шербакульский, с Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, дом 47, квартира 2, кадастровый (условный) номер: 55:32:070101:919	310 000,00	Земельный участок, площадь 931 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Омская, р-н Шербакульский, с Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, дом 47, квартира 2, кадастровый (условный) номер: 55:32:070101:46	10 000,00	Итого:	320 000,00
Квартира, площадь 63.1 кв.м., назначение: Жилое помещение, этаж: 1, адрес (местонахождение): Россия, обл Омская, р-н Шербакульский, с Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, дом 47, квартира 2, кадастровый (условный) номер: 55:32:070101:919	310 000,00							
Земельный участок, площадь 931 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Омская, р-н Шербакульский, с Кутузовка, ул 60 лет Пионерии, дом 47, квартира 2, кадастровый (условный) номер: 55:32:070101:46	10 000,00							
Итого:	320 000,00							

		с установлением начальной цены продажи 320 000,00 рублей.
2.	Сроки организации продажи имущества (лоты № 1)	Организатор торгов осуществляет действия, направленные на подготовку к продаже имущества, в течение одного месяца со дня получения организатором торгов настоящего положения.
3.	Организатор торгов (лоты № 1)	1. Организатором торгов выступает Финансовый управляющий Лунган Лилии Андреевны 2. Организатор торгов выполняет следующие функции: ▪ публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов; ▪ принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества; ▪ определяет участников торгов; ▪ осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене права требования; ▪ определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; ▪ уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов. 3. При подготовке к проведению торгов по продаже имущества должника организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене имущества, а также заключает договоры о задатке. 4. Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие: ▪ свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы; ▪ право участия в торгах без взимания платы; ▪ возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов; ▪ хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном действующим законодательством порядке средств криптографической защиты информации; ▪ защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования; ▪ создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов; ▪ бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение

		всего срока проведения торгов. 5. Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей, с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника. 6. Организатор торгов без совместного присутствия обеспечивает возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов. Для ознакомления с имуществом, получения информации, фотографий и имеющихся документов на реализуемое имущество необходимо направить запрос по адресу электронной почты: zavgar.v.v@mail.ru.
4.	Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества (лоты № 1)	Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.
5.	Место проведения торгов (лоты № 1)	Оператор электронной торговой площадки (далее – «ЭТП»): на усмотрение финансового управляющего.
6.	Обременения, ограничения и право-притязания третьих лиц	Наличие зарегистрированных и незарегистрированных обременений и/или ограничений, а также правопритязаний третьих лиц в отношении продаваемого имущества - отсутствуют.
7.	Начальная цена (лоты № 1)	Начальная цена продажи имущества составляет Лот №1: 320 000,00 рублей.
8.	Размер задатка (лоты № 1)	10% (десять) процентов от начальной цены продажи имущества, установленной на дату подачи заявки по лоту
9.	Срок и порядок внесения задатка (лоты № 1)	1. Срок внесения задатка – не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах. 2. Оплата задатка осуществляется заявителем денежными средствами на счет, указанный организатором торгов в сообщении о проведении торгов, опубликованном на сайте ЭТП. 3. Внесение задатка подтверждается выпиской со счета, указанного в сообщении о проведении торгов.
10.	Шаг аукциона (лоты № 1)	5% (пять) процентов от начальной цены продажи имущества.
11.	Сообщение о продаже имущества (лоты № 1)	1. Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов организатор публикует сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – «ЕФРСБ»). 2. Текст сообщения должен содержать следующие сведения: ▪ сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом; ▪ сведения о форме проведения торгов и форме

		представления предложений о цене имущества; ▪ порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала представления указанных предложений); ▪ порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; ▪ размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток; ▪ начальная цена продажи имущества; ▪ величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона"); ▪ порядок и критерии выявления победителя торгов; ▪ дата, время и место подведения результатов торгов; ▪ порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества; ▪ сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; ▪ сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона. 3. Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на ЭТП и включению в ЕФРСБ без опубликования в официальном издании.
12.	Участие, порядок и сроки предоставления заявки на участие в торгах (лоты № 1)	1. Участником торгов, покупателем может являться любое физическое или юридическое лицо. 2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа. 3. Срок представления заявок на участие в торгах не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. 4. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене имущества до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.
13.	Определение участников торгов (лоты № 1)	1. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют

		требованиям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. 2. Протокол об определении участников торгов должен содержать перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, а также с указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах. 3. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: ▪ заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением; ▪ представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 и иным нормативным актам или сведения, содержащиеся в них, недостоверны; ▪ поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов. 4. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.
14.	Порядок подведения результатов проведения открытых торгов (лоты № 1)	1. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов. 2. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. 3. В протоколе о результатах проведения торгов указываются: наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов; результаты рассмотрения предложений о цене имущества должника, представленных участниками торгов; наименование и место нахождения (для юридического лица),

		фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов; наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов; обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем. 4. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах. 5. 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. 6. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи имущества не заключен с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, проводятся повторные торги в порядке, установленном настоящим Положением с учетом норм Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
15.	Порядок проведения торгов (лоты № 1)	1. При проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества. Организатор торгов проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на ЭТП участниками торгов открыто в ходе проведения торгов. 2. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине "шага аукциона". 3. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов. 4. Организатор торгов публично в день, во время и в месте, которые указаны в сообщении о проведении торгов, оглашает представленные участниками торгов предложения о цене имущества. 5. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества и определяет победителя торгов. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену. 6. В случае, если две и более заявки участников торгов на участие в торгах содержат предложения об одинаковой цене имущества, победителем торгов признается участник торгов, ранее других указанных участников представивший заявку на

		участие в торгах.
16.	Преимущественное право приобретения предмета торгов (лоты № 1)	1. В течении пяти дней с даты определения победителя торгов финансовый управляющий направляет лицам, имеющему преимущественное право приобретения, предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора по цене, предложенной победителем торгов. 2. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течении пяти дней с даты получения лицом, имеющим преимущественное право приобретения, предложения о заключении данного договора. 3. В случае отказа лица, имеющим преимущественное право приобретения, или отсутствия его волеизъявления в течении пяти дней с даты получения им предложения о заключения договора купли-продажи имущества должника подлежит реализации победителю торгов согласно п.14 настоящего Положения. 4. Лица, имеющие преимущественное право приобретения предмета торгов: • Лунган Евгений Иванович, 29.05.1979 г.р., место рождения с. Кутузовка Шербакульский р-н Омская обл. • Ладикан Екатерина Евгеньевна, 03.09.2000 г.р., место рождения р.п. Шербакуль Шербакульский р-н Омская обл.
17.	Проведение повторных торгов (лоты № 1)	1. 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 по результатам торгов финансовый управляющий в течение 10 (десяти) рабочих дней после завершения срока, установленного Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. 2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и разделами 1 - 20 настоящего Положения (за исключением начальной цены продажи имущества). 3. Начальная цена продажи имущества, указанного в разделе 1 настоящего Положения на повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.
18.	Порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества (лоты № 1)	1. Договор купли-продажи имущества по результатам открытых торгов заключается финансовым управляющим с победителем торгов. 2. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты утверждения протокола о результатах проведения торгов финансовый

		управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. 3. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора. 4. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение 5 (пяти) календарных 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. 5. Если к участию в торгах был допущен только один участник и его предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.
19.	Оформление договора купли-продажи имущества (лоты № 1)	1. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются: ▪ сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества; ▪ цена продажи имущества; ▪ порядок и срок передачи имущества покупателю; ▪ сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута; ▪ иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия. 2. Договор должен содержать условие о передаче имущества покупателю только после полной оплаты покупателем цены. 3. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с действующим законодательством. 4. Переход права собственности на имущество осуществляется после полной его оплаты. Расходы по оформлению перехода права собственности возлагаются на покупателя. 5. Приемка и вывоз имущества (товара) осуществляется силами и средствами покупателя. Все расходы, связанные с приемкой и вывозом имущества (товара), несет покупатель. Указанные условия должны содержаться в договоре купли-продажи имущества (товара).
20.	Условия оплаты	1. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа

	имущества (лоты № 1)	победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества) обязан полностью оплатить приобретаемое имущество в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный им для участия в торгах задаток. 2. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества) на основании договора купли-продажи имущества осуществляет платеж в денежной форме путем перечисления денежных средств на банковский счет должника.
21.	Условия возврата задатка (лоты № 1)	1. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов (или лица, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества), в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. 2. Суммы внесенных заявителями задатков не возвращаются в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в установленный срок, а также в случае неоплаты имущества должника в установленный срок в соответствии с заключенным договором купли-продажи имущества.
22.	Продажа имущества посредством публичного предложения (лоты № 1)	1. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными настоящим Положением и Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества, указанного в разделе 1 настоящего Положения, устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. 2. Величина снижения начальной цены продажи имущества устанавливается в размере 5 % (пяти процентов) от начальной цены продажи имущества. 3. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена продажи имущества, составляет 2 (два) рабочих дня. 4. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном в настоящем Положении и Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». 5. 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. 6. 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. 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. 7. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается. 8. Срок действия публичного предложения: до момента снижения цены продажи имущества до 3 (трех) % от начальной цены продажи имущества на повторных торгах (цена отсечения). На последнем этапе публичного предложения начальная цена продажи имущества снижается до 3 (трех) % от начальной цены продажи имущества на повторных торгах (цена отсечения) 9. При продаже имущества должника посредством публичного предложения условие об оплате задатка сохраняется. Размер задатка составляет 10 % (десять процентов) от начальной цены продажи имущества, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Заявитель обязан обеспечить поступление задатка на расчетный счет, указанный в сообщении о продаже, не
--	--

		позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов. 10. 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. В случае, если по истечении сроков, установленных настоящим Положением, не поступило ни одной заявки о приобретении имущества, кредиторам предлагается принять имущество, которое не было продано в ходе реализации имущества, для погашения своих требований по соглашению об отступном, в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
23	Продажа имущества посредством заключения прямых договоров купли-продажи	1. <u>Движимое имущество</u>, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую дате открытия в отношении Должника реализации имущества, составляет менее чем сто тысяч рублей, за исключением имущества, которое является неделимой вещью, сложной вещью, главной вещью и вещью, связанной с ней общим назначением (принадлежность), подлежит продаже без проведения торгов посредством заключения «прямых» договоров купли-продажи. 2. Имущество может быть продано как по отдельности (поштучно), так и единой партией по заключению Комиссии, созданной финансовым управляющим. 3. Предложение о цене продажи Имущества определяется на основании инвентаризации. 4. Продажа имущества должника осуществляется посредством заключения прямых договоров купли-продажи с лицом, подавшим заявку на приобретение этого имущества в порядке, предусмотренным настоящим положением. Продавцом Имущества является должник – Лунган Лилия Андреевна в лице финансового управляющего. Покупателем имущества должника может быть любое лицо, подавшее заявку на приобретение имущества и заключившее договор купли-продажи. Продажа имущества должника проводится финансовым управляющим без привлечения специализированной организации и без проведения торгов, путем прямой купли-продажи по цене наибольшего предложения. 5. Финансовый управляющий публикует сообщение о продаже имущества должника в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) (https://bankrot.fedresurs.ru), в котором указывается порядок подачи заявок на приобретение имущества, сведения об имуществе и порядок ознакомления с имуществом, порядок заключения договора купли-продажи. 6. Информация об имуществе должника представляется

		продавцом по письменному запросу заинтересованного лица, в свободной форме. 7. Прием заявок на приобретение имущества осуществляется финансовым управляющим по истечении 3 (трех) рабочих дней со дня опубликования объявления о продаже имущества должника в ЕФРСБ (https://bankrot.fedresurs.ru). Заявка предоставляется любым заинтересованным лицом в письменной форме почтовым отправлением финансовому управляющему по адресу 644045, г.Омск, а/я 191 или на электронную почту: zavgar.v.v@mail.ru. Заявка должна содержать указание на имущество, реализуемое в соответствии с Положением, а также цену предложения покупки имущества. В заявке на приобретение имущества должны быть указаны: - для юридического лица: наименование, адрес, ОГРН, ИНН, контактный телефон, адрес электронной почты; - для индивидуального предпринимателя: фамилия, имя, отчество, место жительства, ОГРНИП, ИНН, контактный телефон, адрес электронной почты; - для физического лица: фамилия, имя, отчество, место жительства, ИНН, контактный телефон, адрес электронной почты; В заявке должны содержаться иные сведения, необходимые для заключения договора купли-продажи. 8. Договор купли-продажи имущества заключается с лицом, предложившим максимальную цену. Договор купли-продажи может быть заключен как в отношении всего имущества, так и в отношении одной или нескольких позиций. Все расходы связанные с оформлением договора купли-продажи, передачей, транспортировкой и вывозом имущества, несет покупатель. 9. Покупатель обязан уплатить цену имущества в 10-дневный срок с даты заключения договора купли-продажи путем перечислений денежных средств на расчетный счет, указанный в договоре купли-продажи. Имущество передается только после оплаты по договору купли-продажи в полном объеме. Право собственности у покупателя возникает с момента передачи ему имущества. В случае уклонения лица, предложившего максимальную цену имущества в соответствии с Положением, от заключения договора купли-продажи, отказа от его заключения на условиях, предусмотренных Положением, имущество подлежит продаже иному лицу в порядке, предусмотренным настоящим положением. 10. Сведения о результатах продажи имущества, в том числе о заключении договора купли-продажи и цене, по которой имущество приобретено покупателем, размещаются финансовым управляющим в ЕФРСБ (https://bankrot.fedresurs.ru).
24.	Отмена торгов	1. Объявленные торги, в соответствии с настоящим Положением, могут быть отменены по основаниям,

		предусмотренным действующим законодательством, с обязательной публикацией отмены в газете "Коммерсантъ", а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Отмена торгов посредством публичного предложения также допускается на любой стадии их проведения. 2. Внесенные задатки, в случае отмены торгов, подлежат возврату заявителям в течение 5 (пяти) рабочих дней.
25.	Распределение денежных средств от продажи имущества	Денежные средства, полученные от реализации имущества, остаются на расчетном счете должника для дальнейшего распределения в порядке, определенном в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом от 26.10.2002 № 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».

В соответствии со статьей 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.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, 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.

Возражения должника о необходимости продажи не всего объекта недвижимости, а принадлежащей должнику доли в праве общей долевой собственности, мотивированные указанием на приобретение жилого помещения с использованием средств материнского капитала, судом отклоняются ввиду следующего.

По правилам пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

По смыслу приведенных норм, в конкурсную массу должника могут быть включены доля должника в общем имуществе супругов, денежные средства от реализации общего имущества супругов в размере, соответствующем указанной доле, а также имущество, причитающееся должнику в разделе общего имущества супругов.

Как следует из материалов дела, Лунган Л.А. состоит в зарегистрированном браке с Лунган Е.И.

На иждивении у должника и его супруги имеются двое несовершеннолетних детей: Лунган П.Е. (2013 г.р.), Лунган Е.Е. (2005 г.р.), также у супругов Лунган есть совершеннолетний ребенок - Лунган (Ладикан) Е.Е. (2000 г.р.)

В период брака Лунган Е.И. и Лунган Л.А. в общую долевую собственность приобретены квартира и приусадебный участок, расположенные по адресу: Омская область, Шербакульский район, с. Кутузовка, ул. 60 лет Пионерии, д. 47, кв. 2, что подтверждается договором купли-продажи приусадебного земельного участка и квартиры от 26.06.2019.

В соответствии с условиями данного договора купли-продажи квартира и приусадебный участок приобретены Лунган Е.И. и Лунган Л.А. по цене 573 000 руб., из которых - за счет средств материнского капитала в размере 433 026 руб., остальная часть за счет собственных средств.

Согласно представленной в материалы дела выписке из ЕГРН по состоянию на 08.10.2021, право собственности на квартиру и приусадебный земельный участок зарегистрировано в следующем порядке: Лунган П.Е. 1/5 доли в общую долевую собственность; Лунган (Ладикан) Е.Е. 1/5 доли в общую долевую собственность; Лунган Л.А, Лунган Е.И. 2/5 доли в общую совместную собственность супругов; Лунган Е.Е. 1/5 доли в общую долевую собственность.

Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» установлены дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий, обеспечивающих этим семьям достойную жизнь. Право на получение дополнительных мер государственной поддержки возникает при рождении (усыновлении) ребенка (детей), имеющего гражданство Российской Федерации, в том числе и у женщин, родивших (усыновивших) второго ребенка, начиная с даты, независимо от места их жительства.

Частью 3 статьи 7 названного Закона предусмотрено, что лица, получившие сертификат, могут распоряжаться средствами материнского (семейного) капитала в полном объеме либо по частям, в том числе для улучшения жилищных условий.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 10 названного Закона средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством совершения любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных

накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

Исходя из разъяснений, данных в пунктах 10 и 12 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.06.2016, не только родители (супруги), но и дети признаются участниками долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный с использованием средств материнского (семейного) капитала, имеющего целевое назначение, вне зависимости от исполнения предусмотренного частью 4 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» обязательства по оформлению их прав на данное имущество.

Лунган Л.А., действующая в интересах несовершеннолетних детей: Лунган П.Е. (2013 г.р.) и Лунган Е.Е. (2005 г.р.), реализовала свое право, возникшее у нее в связи с рождением детей, посредством обращения в орган Пенсионного фонда РФ и получения средств материнского (семейного) капитала в размере 433 026 руб. и распорядилась ими, направив на оплату по договору купли-продажи приусадебного земельного участка и квартиры от 29.06.2019.

В деле о банкротстве гражданина жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала и находящееся в общей собственности членов одной семьи, может быть реализовано в качестве единого объекта применительно к порядку реализации общего имущества должника и его супруга, установленному пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве. В таком случае в конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества, соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу должника при отсутствии у них общих долгов и детям пропорционально их долям в праве собственности на это имущество вне всякой очереди (до погашения текущих обязательств).

Таким образом, права несовершеннолетних детей не будут нарушены.

К аналогичным выводам пришел суд апелляционной инстанции в постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2020 по делу № А46-5997/2021.

С учетом вышеприведенного порядка распределения денежных средств, а также принимая во внимание, что реализуемое помещение не является единственно пригодным для проживания, в связи с чем определением Арбитражного суда Омской области от 27.04.2022 было отказано в его исключении из конкурсной массы, органом опеки, участвующим в деле о банкротстве Лунган Л.А. не заявлено возражений, суд приходит к выводу о том, что доводов, свидетельствующих об отсутствии оснований для утверждения либо несоответствии требованиям Закона о банкротстве выше указанного Положения, участвующими в деле о банкротстве, не представлено.

В связи с изложенным, суд считает необходимым удовлетворить ходатайство финансового управляющего имуществом должника.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи (часть 5 статьи 15 АПК РФ) и будет направлен лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его вынесения (статья 186 АПК РФ).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии определения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 60, 213.25, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 156, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

О П Р Е Д Е Л И Л :

утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника – Лунган (Ремпе) Лилии Андреевны (14.04.1979 года рождения, место рождения: с. Молодогвардейское Возвышенского района, Северо-Казахстанской, ИНН 554001523905, СНИЛС 080-029-570-38, адрес: 646711, Омская обл., Шербакульский р-н, с. Кутузовка, ул. 60 лет Пионерии, д. 14А) в редакции, предложенной финансовым управляющим имуществом должника Завгородним Вячеславом Владимировичем.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

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

Судья

Е.А. Самович

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 28.12.2021 2:53:37
Кому выдана Самович Елена Александровна