

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва
05 февраля 2024 года

Дело № А40-118295/18-74-167 Ф

Резолютивная часть определения объявлена 18 января 2024 года
Определение в полном объеме изготовлено 05 февраля 2024 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Никифорова С.Л.,
при секретаре судебного заседания Мункушовой Л.Р.,
рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего должника Крылова А.В. об утверждении Положения о порядке и условиях представления замещающего жилья должнику Абазехову Х.Ч.
при участии: согласно протоколу судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 18.04.2019 г. Абазехов Хадис Часамбиевич (д.р.: 30.08.1962 г., м.р.: с. Алтуд Прохладненского р-на КабардиноБалкарской АССР, ИНН 071606963648) признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим утвержден Крылов Александр Валерьевич (ИНН 673100857814, СНИЛС №055-776-318- 94, адрес: 119048, г. Москва, а/я 113).

24.11.2021 г. в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление финансового управляющего должника Крылова А.В. об утверждении Положения о порядке, условий и сроках реализации имущества должника Абазехова Х.Ч.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 01.12.2022 отказано в удовлетворении заявления финансового управляющего должника Абазехова Х.Ч. об утверждении Положения о порядке и условиях представления замещающего жилья должнику.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2023 г. определение Арбитражного суда города Москвы от 01.12.2022 г. оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.05.2023 г. определение Арбитражного суда города Москвы от 01.12.2022 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2023 г. отменены. Обособленный спор направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В судебном заседании подлежало рассмотрению указанное ходатайство.

Представитель финансового управляющего ходатайствовал об уточнении заявленных требований.

Суд, в порядке ст. 49 АПК РФ, принял к рассмотрению заявленные уточнения.

Представители УФНС и ПАО НБ «ТРАСТ» ходатайствовали об отложении судебного заседания.

Суд, протокольным определением, в порядке ст. 158 АПК РФ, отказал в удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания.

Согласно п.1 ст. 213.26 ФЗ «О (несостоятельности) банкротстве» 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 выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

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

Финансовым управляющим согласно ст. 213.26 Закона о банкротстве подготовлено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина Абазехова Хадиса Часамбиевича:

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, условиях и сроках реализации жилого помещения Абазехова Хадиса Часамбиевича (замещаемого жилья)

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия продажи недвижимого имущества в ходе процедуры реализации гражданина Абазехова Хадиса Часамбиевича (дата рождения: 30.08.1962 г., место рождения: с. Алтуд Прохладненского р-на Кабардино-Балкарской АССР, ИНН 071606963648, СНИЛС 061-104-972 19, адрес: г. Москва, ул. Давыдовская, д.3, кв.180; Кабардино-Балкарская Республика, Прохладненский р-н, с. Алтуд, ул. Октябрьская, д. 18).

1.2. Продаже подлежит жилое помещение, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Карашаева, д. 20а, кв. 5, общей площадью 310,60 кв. м., кадастровый номер 07:09:0000000:50553 (далее - Замещаемое жилье).

1.3. Начальная цена продажи Замещаемого жилья определена в соответствии с Заключением финансового управляющего от 02.10.2023 г. об определении рыночной стоимости квартиры, расположенной в Кабардино-Балкарской Республике, г. Нальчик, ул. Карашаева, д. 20а, кв. 5, принадлежащей гражданину Абазехову Хадису Часамбиевичу, и составляет 25 310 412,88 руб.

1.4. Продажа производится в целях удовлетворения требований конкурсных кредиторов и уполномоченного органа согласно реестру требований кредиторов и в порядке, предусмотренном ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.4.1. Замещаемое жилье продается в целях предоставления Должнику замещающего жилья, расположенного в г. Нальчик общей площадью жилого помещения не менее 28 кв. метров в пределах стоимости 2 630 000 руб. (далее - Замещающее жилье).

1.5. Замещаемое жилье продается посредством проведения торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

1.6. Торги являются открытыми по составу участников. Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке: Электронная торговая площадка «Новые информационные сервисы». Оператор электронной площадки: Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (ИНН/КПП 7725752265/770401001, ОГРН 1127746228972), адрес: 119019, г. Москва, Пречистенская наб., д. 45/1, стр. 1, пом. I, эт. 3, ком. 21, адрес электронной почты: info@nistp.ru. Место представления заявок на участие в торгах (адрес электронной площадки): www.nistp.ru.

1.7. В качестве Организатора торгов выступает Финансовый управляющий Крылов Александр Валерьевич (ИНН 673100857814, СНИЛС 055-776-318 94, адрес для направления корреспонденции: 117133, г. Москва, а/я 2), член Ассоциации «РСОПАУ» (119121, г. Москва, пер. Неопалимовский 2-й, д.7, п.1; ОГРН 1027701018730; ИНН 7701317591, регистрационный номер 001-6).

1.8. Организатору торгов в полном объеме подлежат возмещению понесенные расходы на: размещение информации и документов на электронной торговой площадке, размещение информационных сообщений в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, оплату услуг оператора электронной площадки по созданию и осуществлению электронных процедур для проведения торгов в электронной форме, а также иные обязательные расходы.

1.9. Все предусмотренные настоящим Положением уведомления, заявления и предложения, за исключением электронных документов, подлежат направлению адресатам почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении (а в прямо предусмотренных настоящим Положением случаях - телеграммой).

2. ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ

2.1. Организатор торгов действует на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 16.04.2019 г. по делу № А40-118295/2018 и во исполнение настоящего Положения.

2.2. Организатор торгов осуществляет следующие функции:

- 1) определяет дату и время проведения торгов;
- 2) размещает сообщение о продаже Замещаемого жилья и сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве;
- 3) определяет участников торгов;
- 4) определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- 5) принимает решение о признании торгов несостоявшимися;
- 6) уведомляет заявителей (претендентов) и участников торгов о результатах проведения торгов;
- 7) готовит проекты договора купли-продажи Замещаемого жилья для размещения на электронной торговой площадке;
- 8) осуществляет иные предусмотренные настоящим Положением и действующим законодательством функции.

2.3. Для обеспечения проведения торгов в электронной форме Организатор торгов:

- 1) заключает договор с оператором электронной площадки на проведение открытых торгов;
- 2) представляет оператору электронной площадки документы, необходимые для регистрации Организатора торгов на электронной площадке;
- 3) представляет оператору электронной площадки заявки на проведение открытых торгов с приложением необходимых документов;
- 4) обеспечивает своевременное получение от оператора электронной площадки и передачу оператору электронной площадки документов и сведений, предусмотренных Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ № 495 от 23.07.2015 г.

3. ПОДГОТОВКА К ТОРГАМ И СРОКИ ИХ ПРОВЕДЕНИЯ

3.1. Первые торги должны быть начаты не позднее 3 (трех) месяцев с даты утверждения Определением Арбитражного суда города Москвы настоящего Положения и начальной цены продажи Замещаемого жилья.

3.2. Дату и время проведения торгов определяет Организатор торгов, но в пределах срока проведения торгов, указанного в п. 3.1 настоящего Положения.

3.3. Организатор торгов обеспечивает размещение сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

3.4. Размещение сообщений о проведении первых торгов, повторных торгов и торгов посредством публичного предложения производится каждый раз отдельно в соответствующие сроки до даты проведения торгов.

3.5. Для участия в торгах заявитель (претендент) должен внести задаток на расчетный счет, указанный Организатором торгов в сообщении о проведении торгов имуществом Должника. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять процентов) от начальной продажной цены на соответствующем этапе торгов.

3.6. Задаток может быть внесен только денежными средствами и признается внесенным в срок, если денежные средства поступили на расчетный счет, указанный Организатором торгов в сообщении о проведении торгов, до даты составления протокола об определении участников торгов.

3.7. Суммы внесенных задатков возвращаются всем заявителям (претендентам), за исключением победителя торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Сумма задатка не возвращается участнику торгов в случаях:

- а) отказа (уклонения) участника торгов, признанного Организатором торгов победителем торгов от заключения договора в установленных порядке и сроках;
- б) не перечисления покупателем (победителем торгов) денежных средств по заключенному договору в установленных сумме и сроках;
- в) не перечисления покупателем (единственным участником торгов, согласившимся на приобретение Замещаемого жилья) денежных средств по заключенному договору в установленных сумме и сроках.

4. ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

4.1. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на «шаг аукциона», который устанавливается в размере 5% (пяти процентов) от начальной цены.

4.2. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Замещаемое жилье.

4.3. Торги (первые и повторные) признаются несостоявшимися в следующих случаях:

- 1) не подано ни одной заявки на участие в торгах;
- 2) к участию был допущен только один участник;
- 3) не был заключен договор купли-продажи Замещаемого жилья с участником торгов в связи с уклонением от его заключения или отказом от него (при этом под таким уклонившимся участником торгов в настоящем подпункте понимается участник, указанный в абзаце 2 пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве, за исключением победителя торгов);
- 4) лицо, заключившее договор купли-продажи Замещаемого жилья, не внесло покупную цену в установленный срок.

4.4. Решение о признании торгов несостоявшимися принимает Организатор торгов.

4.5. Сообщение о принятии решения о признании торгов несостоявшимися должно быть размещено в порядке, установленном п. 3.3. настоящего Положения.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ

5.1. Договор купли-продажи Замещаемого жилья по результатам торгов, в т.ч. повторных торгов или торгов посредством публичного предложения, заключается Финансовым управляющим с победителем торгов, а в случае, указанном в абзаце втором пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве - Финансовым управляющим с

участником торгов, которым предложена наиболее высокая цена Замещаемого жилья по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

5.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Организатором торгов протокола о результатах проведения торгов Финансовый управляющий обязан направить победителю торгов предложение заключить купли-продажи Замещаемого жилья с приложением подписанного со своей стороны текста договора (в трех экземплярах) в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене и условиями, предусмотренными в настоящем Положении.

5.3. Предложение вручается победителю торгов или его уполномоченному представителю под расписку или же направляется почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

5.4. Победитель торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения предложения должен подписать предложенный договор и вручить его Финансовому управляющему, либо в этот же срок направить Финансовому управляющему почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае направления подписанных экземпляров почтовым отправлением, победитель торгов обязан не позднее следующего за датой такого отправления рабочего дня, уведомить об этом (с указанием почтового отделения, даты и номера отправления) Финансовому управляющему (а в случае невозможности личного уведомления - направить Финансовому управляющему в этот же срок соответствующие телеграммы) посредством электронной почты.

5.5. Победитель торгов признаётся уклонившимся от заключения договора купли-продажи Замещаемого жилья в случае, если он не представил (или не направил почтовым отправлением в порядке, указанном в пункте 5.4. настоящего Положения) Финансовому управляющему подписанный договор в установленный срок или представил его в иной редакции, нежели ему был направлен.

5.6. В случае, если покупателем, заключившим по результатам повторных торгов, договор купли-продажи Замещаемого жилья, в течение установленного договором срока не была произведена оплата в полном объеме, Финансовый управляющий вправе уведомить другую сторону об отказе от договора (исполнения договора) путем направления покупателю письменного уведомления. Договор прекращается с момента получения данного уведомления в силу п. 1 ст. 450.1 ГК РФ.

6. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ, ЗАКЛЮЧАЕМОГО ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ

6.1. Проект договора купли-продажи Замещаемого жилья размещается на сайте электронной торговой площадки, привлеченной для проведения торгов (п. 1.6. настоящего Положения).

6.2. Обязательными условиями договора купли-продажи Замещаемого жилья, помимо установленных законодательством РФ, также являются:

1) Оплата приобретаемого Замещаемого жилья должна быть осуществлена денежными средствами в полном объеме в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания договора;

2) Внесенный ранее покупателем задаток засчитывается в счет оплаты. Оставшаяся часть покупной цены перечисляется покупателем на расчетный счет Должника, подлежащий обязательному указанию в договоре;

3) Датой полной оплаты по договору купли-продажи Замещаемого жилья является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Должника;

4) Передача приобретаемого имущества покупателю и оформление права собственности на него осуществляется после внесения записи о государственной регистрации в Единый государственный реестр недвижимости, подтверждающей право собственности Должника на Замещающее жилье, и при условии полной оплаты имущества. Передача Замещаемого жилья оформляется передаточным актом;

5) В случае, если в течение срока, установленного для оплаты, денежные средства не поступают на расчетный счет Должника, Финансовый управляющий вправе уведомить другую сторону об отказе от договора купли-продажи Замещаемого жилья (исполнения договора) в одностороннем порядке полностью путем направления покупателю соответствующего уведомления почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении. С момента получения такого уведомления договор купли-продажи Замещаемого жилья прекращается на основании п. 1 ст. 450.1 ГК РФ. При этом покупатель теряет право на приобретение Замещаемого жилья и утрачивает внесенный задаток;

6) Покупатель перечисляет в счет оплаты по договору денежную сумму на расчетный счет Должника за вычетом суммы оплаченного задатка;

7) В случае, если на момент подписания покупателем договора купли-продажи Замещаемого жилья, внесенный ранее покупателем (участником, указанным в абзаце 2 пункта 16 статьи 110 Закона о банкротстве, за исключением победителя торгов) задаток был ему возвращен, условия подпунктов 2 и 6 настоящего пункта 6.2. Положения касательно зачета задатка к покупной цене не применяются, а покупная цена подлежит перечислению полностью на расчетный счет Должника.

8) Расходы, связанные с переходом права собственности на Имущество Должника, несет покупатель;

9) Право собственности Должника на Замещаемое жилье прекращается не ранее возникновения права собственности на Замещающее жилье;

10) До прекращения права собственности Должника на Замещаемое жилье Должник и члены его семьи сохраняют право на проживание в Замещаемом жилье;

11) После внесения записи о государственной регистрации в Единый государственный реестр недвижимости, подтверждающей право собственности Должника на предоставленное взамен Замещаемому Замещающему жилью, у покупателя возникает право на обращение в регистрирующий орган за государственной регистрацией права собственности на Замещаемое жилье.

7. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае, если повторные торги по продаже Замещаемого жилья признаны несостоявшимися, договор купли-продажи Замещаемого жилья не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи Замещаемого жилья по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах Имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

7.2. Размещение сообщений о продаже Замещаемого жилья посредством публичного предложения осуществляется единовременно при принятии решения о проведении торгов в форме публичного предложения в порядке, установленном в п. 3.3. настоящего Положения. Опубликование уведомления о последовательном снижении цены отдельно не производится.

7.3. Продажа посредством публичного предложения осуществляется посредством подачи предложений о приобретении Замещаемого жилья.

7.4. При продаже посредством публичного предложения осуществляется последовательное снижение цены первоначального предложения на «шаг понижения» до цены отсечения.

7.5. Величина снижения начальной продажной цены («шаг понижения») в ходе публичного предложения составляет 5 (пять) процентов начальной продажной цены.

7.6. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная продажная цена, составляет 3 (три) рабочих дня.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи Имущества (в рабочих днях)	Величина снижения начальной цены продажи Имущества (в процентах от начальной цены)	Цена продажи Имущества на этапе снижения цены (в процентах от начальной цены)
---	--	---

3	0%	100%
3	5%	95%
3	5%	90%
3	5%	85%
3	5%	80%
3	5%	75%
3	5%	70%
3	5%	65%
3	5%	60%
3	5%	55%
3	5%	50%

7.7. Минимальная цена предложения, по которой может быть продано Имущество Должника (цена отсечения) составляет 50% (пятьдесят) процентов от начальной продажной цены на первых торгах, что составляет 12 655 206,44 руб.

7.7.1. В случае если имущество не реализовано по цене отсечения, торги прекращаются, право собственности на Замещаемое жилье сохраняется за Должником.

7.8. Задаток для участия в открытых торгах посредством публичного предложения составляет 10 (десять) процентов от продажной цены Замещаемого жилья на каждом из этапов торгов посредством публичного предложения, периодичность которых указана в пункте 7.6. настоящего Положения.

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

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

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

7.10. Договор купли-продажи Замещаемого жилья заключается с победителем торгов посредством публичного предложения с соблюдением порядка и требований, установленных в разделах 4, 5 и 6 настоящего Положения.

7.11. Торги посредством публичного предложения признаются несостоявшимися в любом из следующих случаев: 1) если в ходе торгов Имущество Должника не будет продано по цене отсечения, указанной в пункте 7.7. настоящего Положения; 2) если не будет заключен договор купли-продажи Замещаемого жилья с победителем торгов в связи с уклонением от его заключения или отказом от него; 3) если победитель торгов, заключивший договор купли-продажи Замещаемого жилья, не внесет покупную цену в установленный срок.

Обсудив данное Положение, суд считает, что оно подлежит утверждению, поскольку оценка имущества не оспорена должником, не противоречит законодательству о банкротстве.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.32, 60, 61, 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст.13, 176, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Абазехова Хадиса Часамбиевича в редакции, представленной финансовым управляющим должника.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.Л. Никифоров