

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ****об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина**

г. Екатеринбург
23 апреля 2024 года

Дело №А60-49300/2021

Резолютивная часть определения объявлена 19.04.2024г.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Н.А. Седеговой, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи В.В. Лежниной, рассмотрел заявление и.о. финансового управляющего должника Маханова А.А. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи реализации имущества должника,

в рамках дела № А60-49300/2021 по заявлению Барбошина Олега Александровича о признании индивидуального предпринимателя Маханова Алексея Александровича (17.02.1981 г.р., место рождения: гор. Берёзовский, Свердловской обл., ИНН: 660402194470, ОГРНИП: 314667804400021, адрес регистрации: 620014, г. Екатеринбург, ул. Воеводина, д. 4, кв. 176) несостоятельным (банкротом).

третье лицо: Берсенов Виктор Дмитриевич.

Лица, представители лиц, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте судебного разбирательства, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Свердловской области.

В судебном заседании приняли участие:

от исполняющего обязанности финансового управляющего – Кичигин М.Ю. по доверенности от 04.03.2024г.;

от ООО «Шадринский Завод ЖБИ №3» – Соснин В.Ю. по доверенности от 27.06.2023г., участвовал онлайн, (после перерыва);

от Маханова А.А.: Палтусов Д.А. по доверенности от 27.07.2021г.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

в Арбитражный суд Свердловской области 27.09.2021 поступило заявление Барбошина Олега Александровича о признании индивидуального предпринимателя Маханова Алексея Александровича (17.02.1981 г.р., место рождения: гор. Берёзовский, Свердловской обл., ИНН: 660402194470, ОГРНИП: 314667804400021, адрес регистрации: 620014, г. Екатеринбург, ул. Воеводина, д. 4, кв. 176) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 04.10.2021 судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) назначено на 01.11.2021.



Определением Арбитражного суда Свердловской области от 17.12.2021 (резолютивная часть оглашена 10.12.2021) индивидуальный предприниматель Маханов Алексей Александрович признан банкротом, в отношении него введена процедура реструктуризации долгов гражданина сроком на 4 месяца.

Финансовым управляющим имуществом должника утвержден арбитражный управляющий Кудашев Сергей Михайлович, член Региональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 16.12.2022 (резолютивная часть решения объявлена 09.12.2022) в удовлетворении ходатайства должника Маханова Алексея Александровича об утверждении плана реструктуризации отказано, процедура реструктуризации долгов гражданина в отношении Маханова Алексея Александровича прекращена. Маханов Алексей Александрович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на четыре месяца.

Исполняющим обязанности финансового управляющего должника утвержден Кудашев Сергей Михайлович, член Региональной саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих.

В Арбитражный суд 03.04.2023 поступило заявление финансового управляющего должника Маханова А.А. об утверждении порядка продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 10.04.2023 судебное заседание по рассмотрению ходатайства об утверждении положения о порядке, сроках, условиях реализации имущества должника назначено на 10.05.2023.

В Арбитражный суд Свердловской области 05.05.2023 посредством электронной подачи документов «Мой арбитр» от Якунина В.Г. поступило ходатайство о привлечении в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, ООО «Астория Энерго»; заявлено ходатайство о назначении экспертизы.

ООО «Шадринский завод ЖБИ №3» 05.05.2023 посредством электронной подачи документов «Мой арбитр» поступило ходатайство о фальсификации доказательств; 10.05.2023 представлены возражения на заявление финансового управляющего.

В судебное заседание 10.05.2023 суд счел возможным привлечь в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований - Берсенева Виктора Дмитриевича на основании норм статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; ходатайство Якунина В.Г. о назначении экспертизы, о привлечении третьего лица, ходатайство ООО «Шадринского завода ЖБИ №3» о фальсификации приняты судом к рассмотрению.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 17.05.2023 (резолютивная часть определения объявлена 10.05.2023) судебное заседание по рассмотрению ходатайства об утверждении положения о порядке, сроках, условиях реализации имущества должника отложено на 01.06.2023.

В Арбитражный суд Свердловской области посредством электронной подачи документов «Мой арбитр» от исполняющего обязанности финансового управляющего поступило ходатайство о выделении в отдельное производство:



1. выделить в отдельное производство утверждение Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации недвижимого имущества Маханова А.А.

2. выделить в отдельное производство утверждение Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации движимого имущества Маханова А.А.

3. выделить в отдельное производство утверждение Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации дебиторской задолженности Маханова А.А.

4. выделить в отдельное производство утверждение Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущественных прав Маханова А.А.

5. выделить в отдельное производство утверждение Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Маханова А.А., балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату составляет менее чем сто тысяч рублей.

В судебном заседании 01.06.2023 представитель исполняющего обязанности финансового управляющего заявленные требования поддержал в полном объеме; ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено на основании части 3 статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев заявленные требования, учитывая выделение в отдельное производство суд отложил судебные заседания на основании части 5 статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на 19.07.2023.

В судебном заседании 19.07.2023 по рассмотрению заявления финансового управляющего должника Маханова А.А. об утверждении порядка продажи имущества должника в отношении недвижимого имущества лица, участвующие в деле высказали свою позицию.

Маханов А.А., представитель Маханова А.А. выразили сомнение в наличии имущества, находящегося в г. Райчихинск в надлежащем состоянии.

Исполняющий обязанности финансового управляющего должника пояснил, что сведения об имуществе представлены самим должником.

С учетом высказанной позиции относительно спорного имущества суд полагает необходимым в порядке ст. 66 АПК РФ истребовать из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии копии регистрационных дел в отношении имущества с кадастровыми номерами 28:04:010471:84, 28:04:010471:72, 28:04:010439:12, 28:04:010439:108, 28:04:010471:66, дело отложить на основании ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением от 20.07.2023 судом в порядке ст. 66 АПК РФ истребованы из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии копии регистрационных дел в отношении имущества с кадастровыми номерами 28:04:010471:84, 28:04:010471:72, 28:04:010439:12, 28:04:010439:108, 28:04:010471:66, судебное заседание по рассмотрению настоящего обособленного спора отложено на 16.08.2023

В судебном заседании исполняющий обязанности финансового управляющего устно заявил ходатайство об отложении судебного заседания. Судом ходатайство рассмотрено и удовлетворено.

Поскольку на дату судебного заседания судом не получен ответ на запрос из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, суд счел необходимым отложить судебное заседание.

Определением от 18.08.2023 судебное заседание отложено на 15.09.2023г.



К судебному заседанию 15.09.2023 в материалы дела не поступили ответы на запрос по определению суда.

Определением суда от 15.09.2023г. судебное заседание отложено на 10.11.2023г.

К судебному заседанию 08.11.2023 от и.о. финансового управляющего поступило ходатайство о приобщении дополнительных документов. Судом ходатайство удовлетворено.

Определением от 10.11.2023 судебное заседание отложено на 04.12.2023г.

В судебном заседании 04.12.2023г. был объявлен перерыв до 06.12.2023г. 11-00 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. После перерыва судебное заседание продолжено при участии сторон представителя исполняющего обязанности финансового управляющего, представителя ООО «Шадринский Завод ЖБИ №3», представителя Якунина В.Г., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лежниной В.В.

24.11.2023 через систему «Мой Арбитр» от и.о. финансового управляющего поступило ходатайство о приобщении дополнительных документов, просит приобщить в материалы дела редакцию Положения о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого имущества Маханова А.А.

В судебном заседании представитель ООО «Шадринский Завод ЖБИ №3» устно заявил ходатайство об оставлении заявления без рассмотрения. Судом в удовлетворении ходатайства отказано.

Определением суда от 07.12.2023 заявление исполняющего обязанности финансового управляющего Маханова А.А. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества должника удовлетворено.

Утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Маханова Алексея Александровича, стоимость которого определена сравнительным методом, (имущество, находящееся в г. Райчихинск Амурской области, земельный участок, находящийся в г. Дегтярск, ул. Дегтярская, д. 19) в редакции от 24.11.2023, представленной исполняющим обязанности финансового управляющего.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2024г. Определение Арбитражного суда Свердловской области от 07 декабря 2023 года по делу №А60-49300/2021 в части утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи недвижимого имущества, включенного в состав Лота №1, состоящего из пилорамы под металлическим навесом площадью 504 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:84; здания РММ площадью 2 316 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:72; кабельной линии ЛЭП 483 м с кадастровым номером 28:04:010439:112; канализационной станции площадью 18,4 кв.м с кадастровым номером 28:04:010439:108; склада материалов площадью 704 кв.м с кадастровым номером 28:04:010471:66, расположенных по адресу: Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А, принадлежащего должнику индивидуальному предпринимателю Маханову Алексею Александровичу, отменено.

В удовлетворении заявления исполняющего обязанности финансового управляющего должника ИП Маханова А.А. Кудашева Сергея Михайловича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи вышеуказанного недвижимого имущества отказано.



В остальной части определение Арбитражного суда Свердловской области от 07 декабря 2023 года по делу №А60-49300/2021 (об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи земельного участка в г. Дегтярске по ул. Дегтярская, д. 19) оставлено без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения.

06.02.2024 в Арбитражный суд Свердловской области поступило заявление и.о. финансового управляющего Кудашева Сергея Михайловича об утверждении порядка продажи имущества (состоящего из имущества, находящегося в г. Райчихинск Амурской области: 1. Пилорама под металлическим навесом площадь 504 кв.м. г.Райчихинск, ул.Б.Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010471:84 2. Здание РММ площадь 2316 кв.м. г.Райчихинск, ул.Б.Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010471:72 3. Кабельная линия ЛЭП 483 м, г.Райчихинск, ул.Б.Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010439:112 4. Канализационная станция площадь 18,4 кв.м. г.Райчихинск, ул.Б.Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010439:108 5. Склад материалов площадь 704 кв.м. г.Райчихинск, ул.Б.Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010471:66 6. Право аренды доли в земельном участке с кадастровым номером 28:04:010471:123 в размере 7 787,05 кв.м по Договору аренды земельного участка №57м от 22.10.2019 г.).

Определением суда от 12.02.2024 заявление принято к рассмотрению, судебное заседание назначено на 06.03.2024.

К судебному заседанию материалы дела не поступили в суд первой инстанции в связи с этим заявление и.о. финансового управляющего Кудашева Сергея Михайловича об утверждении порядка продажи недвижимого имущества отложено на 19.04.2024.

В соответствии с ч. 5 ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Согласно п. 1 ст. 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (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.

Согласно пункту 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. Проведённая оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

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 (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

И.о. финансового управляющего во исполнение Закона о банкротстве проведена оценка имущества с целью определения начальной цены продажи имущества, подготовлено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего должнику, представлено уточненное положение с учетом требования суда апелляционной инстанции.

И.о. финансового управляющего выявлено следующее имущество:

№ лота	Наименование, характеристика объекта	Начальная цена продажи, руб.
1	Имущество, находящееся в г. Райчихинск Амурской области: 1. Пилорама под металлическим навесом площадь 504 кв.м. г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010471:84 2. Здание РММ площадь 2316 кв.м. г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010471:72 3. Кабельная линия ЛЭП 483 м, г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010439:112 4. Канализационная станция площадь 18,4 кв.м. г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010439:108 5. Склад материалов площадь 704 кв.м. г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010471:66 6. Право аренды доли в земельном участке с кадастровым номером 28:04:010471:123 в размере 7787,05 кв.м по Договору аренды земельного участка №57м от 22.10.2019 г.	1 354 351,10

Изучив материалы дела, установив обстоятельства, имеющие существенное значение для дела, исследовав и оценив доказательства в соответствии с



требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный, исходя из того, что предложенный и.о. финансового управляющего вариант Положения о продаже имущества должника не противоречит положениям законодательства о банкротстве, соответствует интересам кредиторов должника, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения ходатайства об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого имущества должника в представленной и.о. финансового управляющего в редакции от 24.11.2023.

В подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) закреплён принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии со статьей 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, а при переходе права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев: отчуждения части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка; отчуждения здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 данного Кодекса; отчуждения сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

В соответствии со статьей 273 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) при переходе права собственности на здание строение или сооружение, принадлежащее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость



передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом (пункты 1, 2 статьи 552 ГК РФ).

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной.

Как следует из материалов дела, принадлежащие должнику объекты, расположенные в г. Райчихинске, ул. Б. Хмельницкого, 6А (пилорама, здание РММ, кабельная линия ЛЭП, канализационная станция, склад материалов площадь), находятся на земельном участке с кадастровым номером 28:04:101471:123, расположенном по адресу: г. Райчихинск Амурской области, ул. Б. Хмельницкого.

Указанный земельный участок предоставлен должнику в аренду на основании соглашения от 15.04.2020 о вступлении в договор аренды земельного участка №57м от 22.10.2019, срок аренды участка установлен с 15.04.2020 по 21.10.2024 (пункт 2.1 соглашения). Исходя из вышеприведенных положений законодательства и соответствующих разъяснений, реализация принадлежащих должнику объектов, расположенных в г. Райчихинске отдельно от земельного участка, на котором они возведены, противоречит статьям 1 и 35 ЗК РФ.

Таким образом, утверждение Положения продажи спорного имущества должника, состоящего из пилорамы под металлическим навесом площадь, здания РММ, кабельной линии, канализационной станции, склада материалов, расположенных по адресу: г. Райчихинске, ул. Б. Хмельницкого, 6А, должно быть разрешено вместе с вопросом о продаже имущественных прав должника на земельный участок, на котором расположены указанные объекты.

Рассмотрев ходатайство и.о. финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, находящегося в г. Райчихинск Амурской области в редакции от 05.02.2024г. суд считает возможным утвердить, в представленной редакции.

Изменения в настоящее положение утверждаются собранием кредиторов в соответствии с действующим законодательством.

В случае если имущество не реализовано, то финансовый управляющий руководствуется п. 5 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь ст. 139, 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Маханова Алексея Александровича (ИНН: 660402194470) в редакции от 05.02.2024г.



Проект Положения о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого имущества
Маханова Алексея Александровича

Используемые термины и определения

Закон о банкротстве - Федеральный закон от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Претендент (заявитель) - лицо, подавшее в соответствии с настоящим Положением заявку на участие в торгах.

Заявка - письменное заявление лица о намерении приобрести имущество должника, оформленное и поданное в соответствии с Законом о банкротстве, Порядком проведения электронных торгов, правилами электронной площадки и настоящим Положением.

Должник - Маханов Алексей Александрович (ИНН 660402194470, СНИЛС 055-112-12000, 17.02.1981 г.р. место рождения: гор. Березовский, Свердловской обл.).

Имущество (имущественные права) - объекты конкурсной массы должника (недвижимое имущество), подлежащие реализации в порядке, установленном настоящим Положением.

Информационное сообщение - размещаемое на интернет-сайте оператора электронной площадки сообщение о продаже имущества либо о результатах торгов.

Личный кабинет - предоставляемый зарегистрированному на электронной площадке лицу раздел, позволяющий получить доступ к информации и выполнять действия в соответствии с уровнем доступа этого лица предназначенный для проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, отвечающий требованиям, предъявляемым к подобным системам законодательством РФ, доступ к которому предоставляется посредством сайта в сети «Интернет».

Организатор торгов - исполняющий обязанности финансового управляющего.

Электронная подпись - информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией и которая используется для определения лица, подписывающего информацию.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует продажу имущества должника посредством проведения электронных торгов в форме открытого аукциона, а в случае признания первых и повторных торгов несостоявшимися, проведение торгов в форме публичного предложения; условия допуска претендентов к участию в торгах; форму, содержание и порядок подачи заявок на участие в торгах; основания и порядок определения победителя торгов; порядок заключения договора купли-продажи и расчетов за приобретенное имущество и иные условия реализации имущества.

1.2. В соответствии с настоящим Положением подлежит реализации имущество должника, перечень которого представлен в Приложении 1 к настоящему Положению.



1.3. Победитель торгов приобретает имущество по предложенной им цене на условиях, определяемых в настоящем Положении.

1.4. Начальная цена продажи имущества указана в Приложении 1 к настоящему положению. Оценка имущества произведена финансовым управляющим самостоятельно в соответствии с требованиями Закона о банкротстве.

1.5. Имущество подлежит продаже в составе лотов, перечень которых приведен в Приложении к 1 настоящему положению.

1.6. Торги проводятся после опубликования в ЕФРСБ информационного сообщения об их проведении.

1.7. Торги состоятся по истечении 25 рабочих дней, отведенных на принятие заявок, трех рабочих дней для подведения итогов принятия заявок после опубликования в ЕФРСБ сообщения о продаже имущества должника, сообщения о продаже у оператора электронной площадки. Срок предоставления заявок на участие в открытых торгах составляет не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

1.8. Величина повышения начальной цены продажи имущества - «шаг аукциона» составляет 5 % (пять процентов) от начальной цены.

1.9. В случае если первые торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи имущества по их результатам не заключен, повторные торги проводятся на тех же условиях со снижением начальной цены продажи на 10 % (десять процентов).

1.10. Если повторные торгов признаются несостоявшимися, не реализованное с торгов имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

1.11. Торги проводятся в электронной форме, на электронной площадке, аккредитованной при Минэкономразвития и в саморегулируемой организации арбитражных управляющих.

1.12. Величина задатка для участия в аукционе - 20% от начальной стоимости лота.

1.13. Организатор торгов в соответствии с настоящим Положением обеспечивает проведение организационных и технических мероприятий по подготовке и проведению торгов по продаже имущества посредством открытого аукциона в соответствии с требованиями Закона о банкротстве и Порядка проведения электронных торгов, в том числе, но не ограничиваясь:

- публикует информационные сообщения о проведении торгов и о результатах торгов;
- заключает договор с Оператором электронной площадки и размещает сообщение о продаже имущества на электронной площадке;
- публикует условия и порядок внесения задатка (авансового платежа) для участия в торгах;
- утверждает протокол о результатах проведения торгов и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке;
- обеспечивает претендентам возможность ознакомления с документами о продаже имущества в порядке и сроки, указанные в информационном сообщении;
- осуществляет иные действия в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.



2. Информационное сообщение

2.1. Организатор торгов публикует информационное сообщение о продаже имущества посредством проведения первых и повторных торгов в форме аукциона, а в случае признания первых и повторных торгов несостоявшимися - посредством публичного предложения, в порядке, установленной ст. 28 Закона о банкротстве в средствах массовой информации в ЕФРСБ (<http://bankrot.fedresurs.ru/>) не позднее, чем за 30 дней до проведения торгов, а также размещает соответствующую информацию на электронной площадке.

2.2. Текст информационного сообщения должен содержать следующие сведения:

- об организаторе торгов и продавце имущества;
- об имуществе и его характеристиках;
- о форме проведения торгов по продаже имущества:
 - а) первые электронные торги - аукцион с открытой формой представления предложений о цене имущества.
 - б) повторные электронные торги - аукцион с открытой формой представления предложений о цене имущества.
 - в) продажа в порядке публичного предложения;
 - сроки проведения торгов проводимых как в форме аукциона, так и в форме публичного предложения;
 - начальная цена имущества;
 - для торгов, проводимых в форме публичного предложения - величина и период снижения начальной цены;
 - условия участия претендентов как в торгах, проводимых в форме аукциона, так и в торгах, проводимых в форме публичного предложения: время, место и срок подачи заявок и предложений по цене имущества, перечень обязательных представляемых документов и требования к их оформлению;
 - размер, сроки и порядок внесения задатка при проведении торгов в форме аукциона, размер, сроки и порядок внесения авансового платежа при проведении торгов в форме публичного предложения, реквизиты счета для перечисления денежных средств;
 - время и место ознакомления с информацией об имуществе и документами по торгам;
 - порядок и критерии определения победителя;
 - дата определения победителя;
 - порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- условия и срок оплаты по договору купли-продажи имущества.

3. Ознакомление с информацией об имуществе.

3.1. Со дня опубликования сообщения о проведении торгов организатор предоставляет каждому потенциальному претенденту возможность ознакомления с имеющейся у него информацией об имуществе, выставленном на продажу, в порядке и сроки, указанные в сообщении о проведении торгов и настоящем Положении.

3.2. Ознакомление с информацией включает в себя:

- ознакомление потенциальных претендентов с настоящим Положением;



- представление потенциальным претендентам имеющихся у организатора торгов сведений и документов об имуществе и его юридическом статусе;
- предоставление потенциальным претендентам имеющихся у организатора торгов контактных данных, лица, уполномоченного конкурсным управляющим обеспечивать сохранность и предоставлять возможность осмотра реализуемого имущества.

3.3. Информация о предмете продажи представляется организатором торгов по письменному запросу потенциального претендента.

3.4. Организатор торгов в случае отсутствия у него сведений, запрошенных потенциальным претендентом, сообщает об этом потенциальному претенденту с указанием причин невозможности предоставления требуемых сведений.

3.5. Форма предоставления потенциальным претендентам сведений об имуществе определяется организатором торгов.

4. Задаток (авансовый платеж)

4.1. Размер задатка (авансового платежа), подлежащего внесению претендентом с целью допуска к участию в торгах, составляет 20% (Двадцать процентов) от начальной цены продажи имущества. Задаток авансовый платеж) перечисляется на расчетный счет организатора торгов, указанный в информационном сообщении.

Валюта платежа: национальная валюта Российской Федерации (рубли).

4.2. Задаток (авансовый платеж), в случае победы в торгах, засчитывается в оплату приобретенного имущества. Основанием для внесения задатка (авансового платежа) является публикация сообщения о проведении торгов в соответствии с пунктом 2 настоящего Положения, заключение договора о задатке. При перечислении задатка на расчётный счёт, указанный в сообщении о торгах, договор задатка считается заключенным путём акцепта оферты.

4.3. Сумма задатка (авансового платежа) должна быть зачислена на банковский счет, указанный в информационном сообщении, до даты принятия решения о допуске претендента к участию в торгах. Риск несвоевременного зачисления суммы задатка (авансового платежа) на специальный банковский счет должника несет претендент.

4.4. Документом, подтверждающим внесение задатка, является платежное поручение о перечислении суммы задатка на указанный в сообщении расчетный счет с отметкой банка плательщика об исполнении либо иной надлежащим образом удостоверенный платежный документ.

4.5. Договор о задатке заключается на условиях, предусмотренных действующим законодательством. Подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке публикуется на электронной торговой площадке вместе с сообщением о проведении торгов.

4.6. Внесенная сумма задатка возвращается претенденту, если он не был признан победителем торгов в соответствии с настоящим Положением.

4.7. Внесенная сумма задатка не возвращается в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания протокола о результатах проведения торгов или от подписания договора купли-продажи в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения о заключении данного договора либо отказа или уклонения от



перечисления денежных средств в оплату приобретенного имущества в предусмотренные законом сроки.

5. Прием заявок на участие

5.1. Для участия в открытых торгах претендент представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах.

5.2. Заявка на участие в открытых торгах должна содержать:

а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;

б) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

в) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

5.3. Представленная организатору торгов заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления. Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах также направляется заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки на указанный в ней адрес электронной почты заявителя.

5.4. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.

5.5. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

5.6. Заявка на участие в торгах должна быть подписана электронной подписью заявителя.

6. Определение участников торгов

6.1. Не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

6.2. Решение организатора торгов о допуске претендентов к участию в открытых торгах принимается по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются претенденты, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, уплатившие задаток. Претенденты, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.



6.3. Решение об отказе в допуске претендента к участию в торгах принимается в случае, если:

- 1) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением;
- 2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- 3) поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

6.4. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания. Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов.

7. Продажа имущества в форме аукциона

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

Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

7.2. 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.

7.3. Оператор электронной площадки размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

7.4. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене имущества, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене имущества до истечения времени представления предложений о цене имущества и не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене имущества не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программных и технических средств электронной площадки завершаются.

7.5. Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан отклонить предложение о цене имущества в момент его поступления, если оно не соответствует положениям настоящего раздела.

7.6. Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов с открытой формой представления предложений о цене имущества двух и более одинаковых предложений о цене имущества. В случае, если была предложена цена имущества, равная цене имущества, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества, поступившее ранее других предложений.



7.7. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену имущества.

7.8. Оператор электронной площадки рассматривает предложения участников торгов о цене имущества и определяет победителя открытых торгов. В случае, если была предложена цена имущества, равная цене имущества, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

8. Подведение результатов торгов

8.1. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после

окончания открытых торгов составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения.

8.2. В течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов организатор торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке.

Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов. В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

б) результаты рассмотрения предложений о цене имущества, представленных участниками торгов;

в) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов;

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов.

8.3. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол всем участникам открытых торгов.

8.4. 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.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества должника не ниже установленной начальной цены имущества, договор купли-продажи заключается организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене.

8.5. Предложение о заключении договора купли-продажи имущества направляется победителю торгов организатором торгов в течение 5 (Пять) дней с даты утверждения протокола о результатах проведения торгов с приложением проекта данного договора.



8.6. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение 5 (Пять) дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора.

8.7. Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества на расчетный счет продавца, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, в течение 30 (Тридцать) дней со дня подписания договора купли-продажи имущества (имущества) в валюте Российской Федерации.

8.8. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения арбитражного управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

8.9. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися и договор не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке.

8.10. Если в соответствии с настоящим Положением открытые торги признаны несостоявшимися, организатор торгов после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

8.11. 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 проводятся повторные торги в порядке, установленном в настоящем Положении с учетом положений пункта 8 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

9. Продажа имущества в форме публичного предложения

9.1. В случае если повторные торги по продаже имущества Должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи по результатам повторных торгов не заключен, имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

9.2. Начальная цена имущества в целях продажи на торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, продажи на повторных торгах.

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



9.4. При отсутствии в установленный в сообщении и проведении открытых торгов срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества, 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.

В первый день срока действия публичного предложения продажа осуществляется по начальной цене. Начальная цена продажи имущества каждые 7 календарных дней последовательно снижается на 5% (Пять процентов) от начальной цены до достижения цены, которая составляет 5% (Пять процентов) от начальной цены имущества при продаже посредством публичного предложения.

9.5. Порядок определения победителя открытых торгов по продаже имущества посредством публичного предложения:

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.

Со дня определения победителя открытых торгов по продаже имущества посредством публичного предложения прием заявок прекращается, а торги по лоту признаются завершёнными.

9.6. В случае если не подано ни одного предложения о цене приобретения имущества до момента достижения цены отсечения, торги по продаже имущества посредством публичного предложения признаются несостоявшимися.

9.7. В случае если имущество не было реализовано на торгах посредством публичного предложения, в суде подлежит утверждению дальнейший порядок реализации имущества.

10. Заключительные положения



10.1. Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

10.2. Организатор торгов не несет ответственности за действия третьих лиц при организации и проведении торгов (в том числе оператора электронной площадки, интернет -провайдеров, энергоснабжающих организаций)».

10.3. Имущество гражданина, не включенное в Приложение №1 настоящего положения, в т.ч. обнаруженное после утверждения настоящего положения, реализуется в аналогичном порядке, установленном настоящим Положением. Обращение финансового управляющего с отдельным ходатайством об утверждении положения о продаже такого имущества в таком случае не требуется.

Приложение:

1. Перечень имущества, подлежащего продаже в соответствии с Положением.

Имущество должника, подлежащее реализации в соответствии с Положением

№ лота	Наименование, характеристика объекта	Начальная цена продажи, руб.
1	Имущество, находящееся в г. Райчихинск Амурской области: 1. Пилорама под металлическим навесом площадь 504 кв.м. г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д. 6А, кадастровый номер 28:04:010471:84 2. Здание РММ площадь 2316 кв.м. г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010471:72 3. Кабельная линия ЛЭП 483 м, г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д.6А, кадастровый номер 28:04:010439:112 4. Канализационная станция площадь 18,4 кв.м. г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д. 6А, кадастровый номер 28:04:010439:108 5. Склад материалов площадь 704 кв.м. г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д. 6А, кадастровый номер 28:04:010471:66 6. Право аренды доли в земельном участке с кадастровым номером 28:04:010471:123 в размере 7787,05 кв.м по Договору аренды земельного участка №57м от 22.10.2019 г.	1 354 351,10

2. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия.



Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

Н.А. Седегова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 10.07.2023 3:45:00
Кому выдана Седегова Наталья Александровна



16020006257075