


УТВЕРЖДЕНО
Финансовый управляющий
Шараповой Валентины Владимировны



/ Димуша Дмитрий Николаевич /

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина
(торги в форме закрытого аукциона, земли сельскохозяйственного назначения)**

I. ВВЕДЕНИЕ

- 1.1 Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Далее – «Закон»), Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495, Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
- 1.2 Данное Положение определяет порядок, условия и сроки реализации имущества (далее – «Имущество») гражданина Шараповой Валентины Владимировны.
- 1.3 Настоящее Положение подлежит утверждению собранием кредиторов.

II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Сведения о должнике:

АРБИТРАЖНЫМ СУДОМ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ вынесено решение по делу № А35-3287/2021 от «17» июня 2021г. о введении в отношении Шараповой (Епишевой) Валентины Владимировны (дата рождения: 26.07.1955, место рождения: с. Ольховатка Поныровского р-на Курской области, СНИЛС 049-509-728 93, ИНН 461800703148, зарегистрирован по адресу: 306000, Курская обл., Поныровский р-н, п. Поныри, ул. Весенняя, д. 4) процедуры реализации имущества. Финансовым управляющим утвержден Димуша Дмитрий Николаевич (ИНН 463305552089, СНИЛС 129-305-174 46), член Ассоциации «Межрегиональная Северо-Кавказская Саморегулируемая организация Профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» (ИНН 2635064804, ОГРН 1022601953296, адрес: 355035, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кулакова, д. 9, Б).

- 2.2. Состав имущества (предмет торгов), начальная цена продажи:

Имущество, выставленное для продажи, состоит из следующих лотов:

№ п/п	Наименование	Размер доли должника	Начальная цена продажи доли должника, руб. (без НДС)
1	1/1508 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером: 46:18:060000:32; Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения; Виды разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства; Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность, доля в праве 1/1508; Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курская область, Поныровский район, с/с Ольховатский; Площадь	1/1508	13 728,60

	(кв. м.): 1 502 376; Дата государственной регистрации: 10.10.2024; Основание государственной регистрации: Решение Поньровского районного суда Курской области, № Э2-122/2024, выдано 16.07.2024; Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не зарегистрировано.		
2	1/754 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером: 46:18:060000:32; Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения; Виды разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства; Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность, доля в праве 1/754; Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курская область, Поньровский район, с/с Ольховатский; Площадь (кв. м.): 1 502 376; Дата государственной регистрации: 27.08.2024; Основание государственной регистрации: Свидетельство о праве на долю в общем имуществе супругов, выдаваемое пережившему супругу, выдано 26.08.2024, Документ нотариально удостоверен: 26.08.2024, Апопиной Е.Р., нотариусом Поньровского нотариального округа Курской области, реестровый № 46/1-н/46-2024-1-785; Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не зарегистрировано.	1/754	27 457,21

Начальная цена имущества, выставленного для продажи, определена финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принято решение в письменной форме.

- 2.3. Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно п. 1 ст. 12 Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участник долевой собственности вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

При этом, участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом».

П. 5 ст. 11.2 «Земельного Кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ гласит: «Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения». То есть, ввиду наличия противоречия по вопросу выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности, изложенных в Федеральном законе от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к вопросам образования и выдела земельных участков, изложенных в «Земельном Кодексе Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ, владелец долевой собственности практически не может осуществить выдел земельного участка в счет долевой собственности.

Это значит, что собственник долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения не может выставить свою долю для реализации на открытых торгах, кроме как другому участнику долевой собственности или фермерскому хозяйству на границах этого населенного пункта (п. 1 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

В соответствии с п. 4 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, продажа имущества должника должна осуществляться на открытых торгах, за исключением ограниченно оборотоспособного имущества, к которому и относится долевая собственность на земли сельскохозяйственного назначения, которые можно продавать только лицам, имеющие долевую собственность в этой же общедолевой собственности, то есть путем проведения торгов в форме закрытого аукциона (п. 2, 3 ст. 129 «Оборотоспособность объектов гражданского права» «Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Проведение торгов в форме закрытого аукциона предполагает, представление потенциальными покупателями наряду с документацией, как при проведении открытого аукциона, так и дополнительных документов, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества, указанных в сообщении о проведении торгов.

При проведении аукциона заявка на участие в торгах должна содержать обязательство заявителя исполнять условия аукциона, то есть заявитель должен быть собственником доли в общей долевой собственности единого землепользования под кадастровым номером 46:18:060000:32 и далее дать обязательство использовать приобретенную долю по назначению, а именно для сельскохозяйственного производства. То есть закон предписывает организовать аукцион только среди лиц, соответствующих участникам аукциона.

III. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ЗАКРЫТОМ АУКЦИОНЕ

- 3.1 К участию в закрытом аукционе допускаются юридические или физические лица, своевременно подавшие Заявку на участие в закрытом аукционе, представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, подтверждающие их право выступать в качестве покупателей реализуемого имущества продавца после внесения ими в установленном порядке суммы задатка. Задаток должен поступить на счет должника до момента окончания приема заявок для участия в торгах. Сведения о лицах, подавших заявки на участие в аукционе, не подлежат оглашению.
- 3.2 Для участия в закрытом аукционе юридические или физические лица представляют оператору электронной площадки заявку в форме электронного сообщения, подписанного ЭЦП заявителя. Заявка на участие в торгах составляется по форме ЭТП и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:
 - обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
 - фирменное наименование (наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
 - сведения об ИНН, ОГРН, ОГРНИП заявителя;
 - номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
 - документальное подтверждение наличия у заявителя права собственности на объект недвижимости, подлежащий продаже, либо договор аренды подтверждающий статус заявителя в качестве арендатора;
 - сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также – саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.
- 3.3 Если заявка подается представителем юридического или физического лица, то представитель при подаче заявки на участие в закрытом аукционе обязан представить документ, подтверждающий полномочия представителя.
- 3.4 Одно лицо может подать только одну заявку на участие.
- 3.5 Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.
- 3.6 Заявителю может быть отказано в допуске к участию в закрытых торгах в следующих случаях:
- заявка не соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ и указанным в информационном сообщении;
 - представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
 - поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении не подтверждено на дату и время окончания приема заявок для участия в торгах.
- 3.7 Задаток подлежит возврату всем заявителям, внесшим задаток, за исключением победителя, в течение 5 (Пяти) банковских дней после подведения итогов закрытого аукциона.

IV. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ПУТЕМ ПРОВЕДЕНИЯ ЗАКРЫТЫХ ТОРГОВ С ОТКРЫТОЙ ФОРМОЙ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ЦЕНЕ

- 4.1 Имущество продается путем проведения в электронной форме торгов на закрытых торгах, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу
- 4.2 В закрытых торгах имеют право участвовать только другие участники долевой собственности, а также сельскохозяйственная организация или гражданин – член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности
- 4.3 Организатором торгов является финансовый управляющий.
- 4.4 Лоты формируются финансовым управляющим самостоятельно.
- 4.5 Оператор электронной торговой площадки:
- Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО «НИС»). Адрес электронной торговой площадки: 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, пом. I, эт. 3, ком. 21 (ОГРН 1127746228972; ИНН 7725752265; КПП 770401001). Адрес в сети интернет: <https://trade.nistp.ru/>
- 4.6 Сообщение о продаже подлежит опубликованию за счет имущества Должника на сайте

Единого федерального реестра сведений о банкротстве: <http://www.fedresurs.ru/>, размещению на электронной площадке АО «НИС»: <https://trade.nistp.ru/>.

В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве: <http://www.fedresurs.ru/>. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене.

4.7 Начальная цена продажи имущества, не являющегося предметом залога, путем проведения закрытых торгов с открытой формой представления предложений о цене устанавливается в размере рыночной стоимости.

4.8 Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 20 % (Двадцать процентов) от начальной цены лота.

При проведении торгов в форме публичного предложения, задаток для участия в таких торгах устанавливается в размере 20 % (Двадцать процентов) от минимальной цены предложения, которая действует в период подачи заявки претендентом (заявителем).

Внесение задатка для участия в торгах осуществляется в счет обеспечения оплаты имущества, приобретаемого на торгах, путем безналичного перечисления денежных средств на счет должника в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»:

Номер счета: 40817.810.5.3300.2589060
КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»
ДОП. ОФИС № 8596/0209 ПАО СБЕРБАНК
ИНН/КПП банка: 7707083893/463202001
Корр. сч. банка: 30101810300000000606
БИК банка: 043807606
ОГРН: 1027700132195
Получатель: ШАРАПОВА ВАЛЕНТИНА ВЛАДИМИРОВНА

Датой поступления задатка считается дата зачисления (поступления) его на счет должника, указанный в сообщении.

4.9 Реализация имущества производится с учетом требований Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

4.10 Первые торги проводятся в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене.

4.11 Торги в форме аукциона проводятся путем повышения начальной цены продажи на «Шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере 5 % (Пять процентов) от начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

4.12 Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов в форме аукциона.

4.13 Победителем торгов в форме аукциона признается участник, предложивший в ходе торгов в форме аукциона наиболее высокую цену.

4.14 В течение 5 (Пяти) дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с

представленным победителем торгов предложением о цене. Договор купли-продажи заключается в течение 5 (Пяти) дней с даты получения победителем торгов предложения финансового управляющего заключить договор купли-продажи имущества.

- 4.15 Покупатель перечисляет денежные средства за вычетом суммы задатка в счет оплаты приобретаемого имущества в течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи имущества на счет должника в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»:

Номер счета: 40817.810.2.3300.2579341
КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»
ДОП. ОФИС № 8596/0209 ПАО СБЕРБАНК
ИНН/КПП банка: 7707083893/463202001
Корр. сч. банка: 30101810300000000606
БИК банка: 043807606
ОГРН: 1027700132195
Получатель: ШАРАПОВА ВАЛЕНТИНА ВЛАДИМИРОВНА

- 4.16 Финансовый управляющий осуществляет передачу имущества по актам приема-передачи после подписания договора купли-продажи в соответствии с условиями договора купли-продажи.

- 4.17 В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (Пяти) дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

- 4.18 Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи заключается с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене. Если не были представлены заявки на участие в торгах или не был сделан шаг повышения цены (в случае, если к участию в торгах было допущено более одного участника), принимается решение о признании торгов несостоявшимися.

- 4.19 В случае признания торгов несостоявшимися, незаключения договора купли-продажи по результатам торгов, отсутствия оплаты по договору в установленный срок проводятся повторные торги в форме аукциона.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % (Десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

- 4.20 В случае, если повторные торги в форме аукциона по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи по результатам повторных торгов не был заключен, не поступила оплата по договору в установленный срок, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

- 4.21 При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная цена:

- величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 10 % (Десять процентов) от начальной цены.

- срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена – 5 (Пять) рабочих дней.
- предельное количество периодов последовательного снижения начальной цены – 5 (Пять).
- по окончании пятого периода снижения цены – торги посредством публичного предложения завершаются.

- 4.22 Начальная цена продажи имущества должника на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.
- 4.23 При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной минимальной цены продажи имущества должника, снижение начальной минимальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника на торгах посредством публичного предложения.
- 4.24 Победитель на торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения определяется в следующем порядке:

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.

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

V. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 5.1 В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, финансовый управляющий представляет для утверждения соответствующие предложения относительно их изменений.
- 5.2 Каждый заявитель вправе ознакомиться с настоящим Положением по месту нахождения организатора торгов в период, установленный для подачи заявок и обозначенный в извещении о проведении торгов.