



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КОМИ
ул. Орджоникидзе, д. 49а, г. Сыктывкар, 167982
8(8212) 300-800, 300-810, <http://komi.arbitr.ru>, e-mail: info@komi.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Сыктывкар
18 июня 2020 года

Дело № А29-7075/2018 (З-164518/2019)

Резолютивная часть определения объявлена 18 июня 2020 года, полный текст определения изготовлен 18 июня 2020 года.

Арбитражный суд Республики Коми в составе судьи Гайдак И.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Колцун О.Я., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Зворыкиной Яны Юрьевны об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника по делу по заявлению уполномоченного органа – Федеральной налоговой службы России в лице Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Сыктывкару (ИНН: 1101481359, ОГРН: 1041130401091) к должнику - Онищик Николаю Николаевичу (04.02.1989 года рождения, адрес: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 177, кв. 32, ИНН 111801888477, СНИЛС: 143-930-841 63) при участии в деле о банкротстве Отдела опеки и попечительства по городу Сыктывкару Управления по опеке и попечительству Министерства труда, занятости и социальной защиты Республики Коми о признании его несостоятельным (банкротом), при участии сторон от должника: Крюкова Н.В. по доверенности от 01.03.2017 (до перерыва), Кивильша Ю.А. по доверенности от 30.08.2019 (после перерыва), установил:

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 11.02.2019 Онищик Николай Николаевич признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим должника утверждена Зворыкина Яна Юрьевна, отчет финансового управляющего назначен к рассмотрению в судебном заседании на 11.06.2020.

Финансовый управляющий Зворыкина Яна Юрьевна в порядке статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) обратилась в Арбитражный суд Республики Коми с ходатайством об утверждении Положения № 3 о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника с установлением начальной продажной цены имущества (далее - Положение) .

Должником заявлены возражения в части установления финансовым управляющим стоимости земельных участков, в связи с чем заявлено о назначении судебной экспертизы по установлению рыночной стоимости земельных участков.

Определением Арбитражного суда Республики Коми от 05.03.2020 по делу № А29-7075/2018 (З-164518/2019) назначена экспертиза по установлению рыночной стоимости земельных участков, расположенных в пгт.Краснозатонский.

Определением Арбитражного суда Республики Коми от 08.05.2020 рассмотрение заявления отложено на 10.06.2020.

ООО «Константа» в материалы дела представлено экспертное заключение от 04.05.2020 № 003/2020, согласно которому рыночная стоимость имущества должника составляет 39 685 000 руб.

Уполномоченный орган указал на отсутствие возражений против установления начальной продажной стоимости в соответствии с результатами экспертизы.

Финансовый управляющий направил пояснения, указав, что в случае расхождения начальной стоимости продажи имущества должника, предложенной управляющим, с начальной стоимостью имущества должника по результатам экспертизы – управляющий возражений не имеет, итоговое решение по определению начальной стоимости имущества должника оставляет на усмотрении суда.

Должник не возражает против установления начальной продажной стоимости земельных участков определенных в экспертном заключении, в то же время представил возражения против утверждения положения о порядке, условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции, предложенной финансовым управляющим. В том числе предлагает изложить пункт 19 Положения в следующей редакции: величина снижения начальной цены продажи имущества должника 5 %; срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена 10 календарных дней, минимальная цена продажи имущества - не менее 60 % от начальной цены, установленной на этапе публичного предложения, а также предлагаем установить, что если имущество не реализовано на торгах в форме публичного предложения, то такое имущество предлагается к приобретению кредиторам в счет погашения задолженности Онищика Н.Н. по цене последнего предложения, поступившего на этапе публичных торгов (т.е. по стоимости не менее 60 % от начальной цены, установленной на этапе публичного предложения).

Определением Арбитражного суда Республики Коми от 10.06.2020 рассмотрение возражений должника принято и назначено к совместному рассмотрению с заявлением финансового управляющего по утверждению Положения на 18.06.2020.

Ко дню судебного заседания от ФНС России поступил отзыв на возражения должника, в котором уполномоченный орган просит утвердить Положение представленное финансовым управляющим Зворыкиной Я.Ю. От финансового управляющего также поступил отзыв на возражение должника, в котором представлены возражения относительно внесения поправок в п. 19 Положения.

Доказательства уведомления лиц участвующих в деле лиц в материалах дела имеются.

Руководствуясь статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд считает возможным рассмотреть заявление по существу без участия иных лиц, участвующих в деле.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя должника, суд установил следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Как предусмотрено пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве, отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу статьи 213 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу.

Согласно пунктам 1, 2, 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 указанного Федерального закона.

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

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

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

На основании пунктов 3 и 5 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в

порядке, установленном статьей 130 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника. Имущество должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов.

Часть имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты утверждения плана внешнего управления составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном планом внешнего управления (пункт 4 статьи 111 Закона о банкротстве).

Таким образом, в системном толковании указанных норм допускается реализация имущества гражданина без проведения торгов путем заключения прямых договоров в случае, если стоимость имущества составляет менее ста тысяч рублей.

В результате описи имущества должника установлено, что имуществом Онищик Николая Николаевича является 15 земельных участков, расположенных в пгт. Краснозатонский, ул. Корабельная.

В соответствии с положениями пункта 5.1. статьи 110 Закона о банкротстве опись имущества размещена на сайте ЕФРСБ.

По результатам проведенной финансовым управляющим оценки имущества Онищик Николая Николаевича рыночная (оценочная) стоимость имущества составляет 25 718 000 руб.

Финансовый управляющий предлагает утвердить Положение № 3 о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Онищик Николая Николаевича следующего содержания:

«1. Состав имущества № лота – 1, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:308, площадь – 38817,00 кв.м Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 14 479 000 руб.

№ лота – 2, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:91, площадь – 1068,00 кв.м. м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 464 000 руб.

№ лота – 3, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:80, площадь – 1177,00 кв.м Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 511 000 руб.

№ лота – 4, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:78, площадь – 1154,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 501 000 руб.

№ лота – 5, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:121, площадь – 1134,00 кв.м. Местоположение

установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 492 000 руб.

№ лота – 6, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:129, площадь – 1179,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 512 000 руб.

№ лота – 7, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:255, площадь – 11364,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 4 239 000 руб.

№ лота – 8, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:97, площадь – 1609,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 684 000 руб.

№ лота – 9, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:81, площадь – 1483,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 644 000 руб.

№ лота – 10, Описание, характеристика имущества – Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:98, площадь – 866,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 376 000 руб.

№ лота – 11, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, площадь – 1089,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 473 000 руб.

№ лота – 12, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, площадь – 1068,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 464 000 руб.

№ лота – 13, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, площадь – 1044,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 453 000 руб.

№ лота – 14, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, площадь – 1410,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 612 000 руб.

№ лота – 15, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, площадь – 1916,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 814 000 руб.

2. Сроки продажи имущества - Организовать продажу имущества в течение 30 календарных дней со дня согласования и утверждения судом настоящего Положения.

3. Организатор торгов - Решением Арбитражного суда Республики Коми по Делу № №A29-7075/2018 от 11 февраля 2019 года Онищик Николай Николаевич (04.02.1989 года рождения, адрес: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 177, кв. 32, ИНН 111801888477, СНИЛС: 143-930-841 63) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества сроком на четыре месяца.

Финансовым управляющим Онищик Николай Николаевича утверждена Зворыкина Яна Юрьевна (ИНН 290222616611 СНИЛС145-931-680 82, член Ассоциации «РСОПАУ» ИНН7701317591 ОГРН1027701018730, адрес: 119121, Москва, 2-ой Неопалимовский переулок, д.7, п. 1), адрес для почтовой корреспонденции: 141981, Россия, Московская область, г. Дубна, ул. Станционная, д. 20, кв. 263).

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

4. Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества - Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с предложением по цене в открытой форме.

5. Место проведения торгов - Торги проводятся в электронной форме на электронной торговой площадке «Новые информационные сервисы (АО «НИС»)), Сайт: <http://nistrp.ru/> (119019, г.Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, ОГРН: 1127746228972, КПП: 770401001). Для направления почтовой корреспонденции: 119019, г.Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, пом. I, эт. 3, ком. 21, телефон: +7(495) 653-81-62 (многоканальный), e-mail info@nistr.ru, support@nistr.ru. График работы службы поддержки пользователей: 8:00-20.00 (кроме выходных дней). Режим работы операторов с понедельника по пятницу с 8:00 до 20:00 (по московскому времени).

6. Размер задатка - Лот № 1:10%

7. Срок и порядок внесения задатка - 1. Срок внесения задатка - не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах. 2. Внесение задатка осуществляется по следующим реквизитам:

ФИО получателя: Онищик Николай Николаевич

Банк получателя: Доп.офис № 9040/00425 ПАО Сбербанк

Кор/счет банка: 30101810400000000225

БИК банка: 044525225

Счет получателя: 40817.810.5.4001.3955769

Корреспондентский счет: 30101810400000000225

Юридический адрес банка: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

8. Шаг аукциона - Лот № 1:10%

9. Сообщение о продаже имущества размещается на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

Текст сообщения должен содержать следующие сведения:

сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;

сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;

порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала представления указанных предложений);

порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;

начальная цена продажи имущества;

величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона»);

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения результатов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;

сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Не публикация в газете «Коммерсантъ» сообщения о проведении торгов по продаже имущества должника, о результатах торгов.

Публикация сообщения о продаже имущества также осуществляется на сайте бесплатных объявлений «AVITO», а также в печатанных изданиях газета «Республика», газета «Панорама Столицы».

10. Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа, составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: 1) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов; 2) 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 заявителя; 3) сведения о наличии или 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 сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий; 4) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии

следующих документов: выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью. Также для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке.

11. Срок представления заявок на участие в торгах - Срок представления заявок на участие в открытых торгах составляет 25 рабочих дней.

12. Определение участников торгов - 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. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Предложением; представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны; поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов. 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.

13. Порядок проведения торгов - 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.

Предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками

торгов открыто в ходе проведения торгов.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

14. Подведение результатов торгов - По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. 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. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. 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 должника, договор купли-продажи заключается организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества должника. В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового 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 по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

15. Условия возврата задатка - Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

16. Условия оплаты имущества - При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора

Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного

имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по следующим реквизитам:

ФИО получателя: Онищик Николай Николаевич
Банк получателя: Доп.офис № 9040/00425 ПАО Сбербанк
Кор/счёт банка: 30101810400000000225
БИК банка: 044525225
Счёт получателя: 40817.810.5.4001.3955769
Корреспондентский счет: 30101810400000000225
Юридический адрес банка:
117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

17. Оформление договора купли-продажи имущества - Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
цена продажи имущества;

порядок и срок передачи имущества покупателю;

сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

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

18. Проведение повторных торгов - В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов.

Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

19. Продажа имущества посредством публичного предложения - В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 10 %.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 5 календарных дней. Минимальная цена продажи имущества не менее 40% от начальной цены, установленной на этапе публичного предложения. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым 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. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается. Торги в форме публичного предложения проводятся до момента реализации имущества.».

Учитывая, что Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, не противоречит правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110-112, 139 Закона о банкротстве, предлагаемый финансовым управляющим порядок реализации имущества должника не нарушает прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, учитывая цели процедуры реализации имущества гражданина, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также недопустимость затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, суд считает возможным удовлетворить заявление финансового управляющего, утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в предложенной финансовым управляющим редакции.

При этом суд считает необходимым установить начальную продажную цену имущества должника в размере, указанном в экспертном заключении, поскольку она по мнению суда является максимально выгодной, определяющей полноту удовлетворения требований кредиторов и тем самым - исполнение обязательств должником, что влияет на его дальнейшую судьбу.

В данном случае принимаются во внимание цели процедуры реализации имущества должника и фактические обстоятельства дела, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, суд признал возможным в части, касающейся установления начальной цены реализации земельных участков, принять доводы должника.

Как неоднократно отмечал Верховный Суд Российской Федерации, отклонения между предложенной и действительной стоимостью имущества нивелируется процедурой реализации имущества с открытых торгов.

Установление начальной продажной цены лишь обеспечивает условия для торгов и только в ходе самих торгов может быть выявлена фактическая стоимость имущества в зависимости от существующего на рынке спроса, при этом, установление максимальной рыночной цены (т.е. сверх ожиданий покупательского спроса) может существенно снизить спрос потенциальных покупателей и повлечь за собой необоснованное затягивание процедуры банкротства, связанное с затруднениями в реализации имущества.

На основании изложенного суд утверждает Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Онищик Николая Николаевича от 10.12.2019 № 3 и устанавливает начальную продажную цену имущества в следующем размере:

- № лота – 1, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:308, площадь – 38817,00 кв.м Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 19 603 000 руб.

- № лота – 2, Описание, характеристика имущества - Земельный участок,

кадастровый номер 11:05:0401002:91, площадь – 1068,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 858 000 руб.

- № лота – 3, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:80, площадь – 1177,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 945 000 руб.

- № лота – 4, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:78, площадь – 1154,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 927 000 руб.

- № лота – 5, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:121, площадь – 1134,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 911 000 руб.

- № лота – 6, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:129, площадь – 1179,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 947 000 руб.

- № лота – 7, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:255, площадь – 11364,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 7 216 000 руб.

- № лота – 8, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:97, площадь – 1609,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 1 228 000 руб.

- № лота – 9, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:81, площадь – 1483,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 1 191 000 руб.

- № лота – 10, Описание, характеристика имущества – Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:98, площадь – 866,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 695 000 руб.

- № лота – 11, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:84, площадь – 1089,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т.

Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 874 000 руб.

- № лота – 12, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:102, площадь – 1068,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 858 000 руб.

- № лота – 13, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:120, площадь – 1044,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 838 000 руб.

- № лота – 14, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:82, площадь – 1410,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 1 132 000 руб.

- № лота – 15, Описание, характеристика имущества - Земельный участок, кадастровый номер 11:05:0401002:263, площадь – 1916,00 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г. Сыктывкар, п.г.т. Краснозатонский, ул. Корабельная, количество – 1, Начальная цена – 1 462 000 руб.

В то же время в части заявленных должником разногласий по утверждению пункта 19 Положения, в предложенной им редакции, суд доводы Онищик Н.Н. отклоняет и утверждает Положение в редакции предложенной финансовым управляющим при этом руководствуется следующим.

Министерство экономического развития Российской Федерации приказом от 23 июля 2015 г. № 495 утвердило Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (приложение № 1) (далее - Порядок).

В соответствии с подпунктом "б" пункта 3.1.2 Порядка в случае проведения торгов посредством публичного предложения в заявке на проведение торгов указывается величина снижения начальной цены продажи имущества или предприятия должника, которая должна составлять от пяти до пятнадцати процентов начальной цены продажи, установленной для первого периода проведения торгов.

Установленный финансовым управляющим десятипроцентный шаг снижения цены предложения соответствует требованиям, изложенным в подпункте "б" пункта 3.1.2 Порядка.

При этом ограничения в части установления срока, по истечении которого последовательно снижается начальная цена и в части установления минимальной цены продажи имущества предложенной финансовым управляющим в размере 40 %, против предлагаемой должником 60 % и по сроку 5 против 10 календарных дней, в действующем законодательстве не предусмотрены.

Таким образом, исходя из конкретных обстоятельств настоящего дела, установленных судом и не опровергнутых должником, с учетом целей процедуры реализации и задач проведения торгов по продаже имущества должника, при отсутствии существенных нарушений правил проведения торгов и предложенного

Порядка, суд считает в данной части подлежит применению редакция пункта 19 Положения предложенная финансовым управляющим.

На основании изложенного, поскольку, спорное Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, не противоречит правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110-112, 139 Закона о банкротстве, предлагаемый финансовым управляющим порядок реализации имущества должника не нарушает прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, учитывая цели процедуры реализации имущества гражданина, необходимость обеспечения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, а также недопустимость затягивания процедуры банкротства и увеличения судебных расходов на ее проведение, суд считает возможным удовлетворить заявление финансового управляющего и утвердить Положение № 3 о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в предложенной финансовым управляющим редакции.

Руководствуясь статьей 60, 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Разрешить разногласия, утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Онищик Николая Николаевича от 10.12.2019 № 3 в редакции должника в части начальной цены продажи имущества.

Утвердить пункт 19 Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Онищик Николая Николаевича от 10.12.2019 № 3 в редакции финансового управляющего.

Определение вступает в силу немедленно и может быть обжаловано в десятидневный срок во Второй арбитражный апелляционный суд (г. Киров) с подачей апелляционной жалобы через Арбитражный суд Республики Коми.

Судья

И.Н. Гайдак

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного

департамента

Дата 24.07.2019 10:33:22

Для доступа к судебным актам дела № A29-7075/2018 на информационном ресурсе «Картоотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru/>) использовать электронный адрес gaikalin@kassirov.ru