



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

пр. Кирова д. 10, г. Томск, 634050, тел. (3822)284083, факс (3822)284077, <http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: [info@tomsk.arbitr.ru](mailto:info@tomsk.arbitr.ru)

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Томск

Дело № А67-10519-6/2022

10 апреля 2024 года объявлена резолютивная часть

15 апреля 2024 года – изготовлено в полном объеме

Судья Арбитражного суда Томской области Хасанзянов А.И., при ведении протокола секретарём судебного заседания Борзуновой Ю.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества Смокотиной Марины Валерьевны и приложенными документами, поданным в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Смокотиной Марины Валерьевны (21.08.1969 года рождения, место рождения: г. Новосибирск; страховой номер индивидуального лицевого счета – 139-431-877-83; идентификационный номер налогоплательщика – 700902148413; адрес: 634509, Томская обл., Кривошеинский р-н, с.Иштан, ул. Колхозная, д. 36, кв. 1),

без участия лиц, участвующих в деле и настоящем обособленном споре,

#### УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Томской области от 06.09.2023 (резолютивная часть) Смокотина Марина Валерьевна признана несостоятельной (банкротом), в отношении неё введена процедура реализации имущества гражданина; финансовым управляющим должника утверждён член Союза «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» Зуева Светлана Владимировна.

15.09.2023 финансовый управляющий обратился в суд с ходатайством об утверждении положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества Смокотиной М.В., согласно которого просит утвердить прилагаемое положение о порядке, сроках и реализации имущества гражданина, а именно, нежилого помещения с кадастровым (условный) номером 70:09:0100008:312, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 66,9 кв.м вместе с земельным участком, на котором нежилое помещение располагается: кадастровый номер земельного участка - 70:09:0100008:73, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 692 кв.м. (Начальная цена продажи 470 000, 00 руб.).

С 14.06.2005 по 27.10.2022 Смокотина Марина Валерьевна состояла в зарегистрированном браке со Смокотиным Сергеем Владимировичем.

Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости право собственности на вышеуказанное недвижимое имущество зарегистрировано за Смокотиной М.В. 10.09.2020 на основании договора купли-продажи от 02.09.2020.

Определением от 19.09.2023 ходатайство финансового управляющего оставлено без движения.

От финансового управляющего поступили дополнительные документы, в том числе, пояснения, в которых указывает, что нежилое помещение с кадастровым (условный) номером 70:09:0100008:312 является совместной супружеской собственностью.

Определением от 26.09.2023 ходатайство принято к производству; к участию в деле по рассмотрению настоящего ходатайства финансового управляющего привлечён бывший супруг должника – Смокотин Сергей Владимирович.

10.11.2023 от кредитора ПАО Сбербанк поступили возражения на заявление, в которых возражает против утверждения Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Смокотиной Марины Валерьевны в редакции финансового управляющего и просит утвердить положение с учетом изменений, предложенных ПАО Сбербанк. Указывает, что ПАО Сбербанк получено экспертное заключение оценочной компании ООО «Мобильный оценщик» №2-231031-470514 от 31.10.2023 о стоимости нежилого помещения (кадастровый номер: 70:09:0100008:312, площадь 66,9 кв.м.) с земельным участком (кадастровый номер 70:09:0100008:73, площадь 692 кв.м.), расположенных по адресу: Россия, Томская область, Кривошеинский район, с. Иштан, ул. Колхозная, д. 39, кв. 2, В соответствии с которым стоимость вышеуказанного имущества составляет 1 441 000, 00 руб. Кредитор полагает, что условия Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Смокотиной Марины Валерьевны, предоставленного в редакции финансового управляющего, не отвечают цели максимального удовлетворения требований кредиторов. В связи с этим, ПАО Сбербанк считает возможным внести в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Смокотиной М.В. следующие изменения:

1. Начальную продажную стоимость Лота №1: Нежилое помещение, кадастровый номер: 70:09:0100008:312, площадью 66,9 кв.м., с земельным участком 70:09:0100008:73, расположенные по адресу: Россия, Томская область, Кривошеинский район, с. Иштан, ул. Колхозная, д. 39, кв. 2, установить в соответствии с заключением о стоимости имущества ООО «Мобильный оценщик» № 2-231031-470514 от 31.10.2023 в размере 1 441 000 руб.

2. Установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 45 (сорока пяти) процентов от рыночной стоимости имущества.

Определением от 13.11.2023 судебное заседание отложено на 21.12.2023.

20.12.2023 от финансового управляющего поступили дополнительные пояснения, в которых указывает, что проведение оценки отнесено специальными нормами законодательства о банкротстве граждан к компетенции финансового управляющего. Финансовым управляющим проведена оценка стоимости объекта недвижимости должника, согласно решению об оценке от 15.09.2023 рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый (условный) номер 70:09:0100008:312, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 66,9 кв.м вместе с земельным участком, на котором нежилое помещение располагается: кадастровый номер земельного участка - 70:09:0100008:73, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 692 кв.м. составляет 470 000, 00 руб. Указанная цена была определена исходя их договора купли-продажи нежилого помещения и земельного участка от 02.09.2020. При этом сравнительный подход не был применим, ввиду отсутствия схожих объявлений о продаже недвижимого имущества в Томской области, г. Томска. Минимальная допустимая стоимость продажи предметов торгов посредством публичного предложения («цена отсечения») составляет 20 (двадцать) процентов от начальной цены на публичных торгах и равна 94 000, 00 руб. Доказательств того, что результаты данной оценки существенно отличаются от рыночной стоимости имущества, кредитором ПАО Сбербанк в суд не представлено. Отчет об оценке, составленный в соответствии с действующим законодательством, кредитором так же не представлен. Финансовый управляющий считает доводы кредитора несостоятельными, Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника подлежащим утверждению в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Определением от 21.12.2023 судебное заседание отложено на 05.02.2024. Финансовому управляющему и кредитору ПАО Сбербанк предложено представить письменные пояснения по вопросу назначения судебной экспертизы.

25.01.2024 от финансового управляющего поступили дополнительные пояснения, в которых указывает, что собранием кредиторов должника решение, предусмотренное

абзацем вторым пункта 2 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) (о проведении оценки имущества гражданина), не принималось; данный вопрос должником и кредиторами на обсуждение собранию кредиторов не выносился. Окончательная рыночная стоимость имущества будет сформирована по результатам открытых торгов. При наличии достаточного спроса эта стоимость может значительно превысить начальную цену, определенную финансовым управляющим. Установление заведомо завышенной цены приведет к дополнительному затягиванию сроков процедуры банкротства. Считает доводы кредитора несостоятельными, Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника подлежащим утверждению в редакции, предложенной финансовым управляющим, назначение и проведение судебной экспертизы нецелесообразным.

А, также ходатайство об уточнении требований, согласно которого уточняет заявленные ранее требования, а именно в абз. 5 пункта 3.2. и абз. 16 пункта 4.2 Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника наименование электронной торговой площадки с «Общество с ограниченной ответственностью "Перспектива" - Оператор Электронной торговой площадки "Профит" (603005, г.Нижний Новгород, ул.Октябрьская, д.33, офис 314). Телефон/факс: +7 (831) 274-65-75 (многоканальный), E-mail: etp.profit@mail.ru, Web: <https://etp-profit.ru/>» изменяет на «Общество с ограниченной ответственностью "Электронная торговая площадка" - Оператор Электронной торговой площадки "ЛОТ БАНКРОТ" (420012, г. Казань, ул. Маяковского, д. 30, офис 4 Телефон/факс: +7 (499) 348-98-10, E-mail: ploshadka-torgi@yandex.ru, Web: [lot-bankrot.com](http://lot-bankrot.com)».

Определением от 05.02.2024 судебное заседание отложено на 27.03.2024. Предложено представить: финансовому управляющему – нормативно-правовое обоснование определения начальной цены продажи исходя из договора купли-продажи нежилого помещения и земельного участка от 02.09.2020; ПАО Сбербанк – письменные пояснения по вопросу назначения судебной экспертизы и на доводы финансового управляющего, изложенные в пояснениях, обоснование требования об установлении минимально допустимой цены (цены отсечения) продажи имущества должника в размере 45 процентов от рыночной стоимости имущества, не возможности установления цены «отсечения» в размере, указанном финансовым управляющим (20 процентов от начальной цены на публичных торгах), уточнение абзаца 4 пункта 4.1. Положения (указано: «Размер задатка устанавливается в размере 10 (двадцати) процентов от заявленной первоначальной цены, ...»).

18.03.2024 от финансового управляющего поступило ходатайство об уточнении требований, в соответствии с которым уточняет заявленные ранее требования, а именно начальную стоимость продажи Лот №1: Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 70:09:0100008:312, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 66,9 кв.м вместе с земельным участком, на котором нежилое помещение располагается: кадастровый номер земельного участка - 70:09:0100008:73, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 692 кв.м., просит установить исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере 786 875, 07 руб. (756 281,75 руб.+ 30 593,32 руб.), минимальную стоимость продажи просит установить в размере 157 375, 01 руб.

На основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в судебном заседании объявлялся перерыв до 10.04.2024.

На основании статьи 156 АПК РФ ходатайство рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Согласно положениям статьи 223 АПК РФ и статьи 32 Закона о банкротстве, дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам,

предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве установлено, что отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X Закона о банкротстве, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 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, за исключением имущества, определенного пунктом 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве.

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

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносятся определение.

В силу пункта 3 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 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

Пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что 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.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Законом о банкротстве, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счёт лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Как следует из материалов дела, финансовым управляющим проведена опись имущества Смокотиной М.В.; установлено, что должнику принадлежит имущество: нежилое помещение с кадастровым (условный) номером 70:09:0100008:312, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 66,9 кв.м и земельный участок, на котором нежилое помещение располагается: кадастровый номер земельного участка - 70:09:0100008:73, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 692 кв.м.

Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости: право собственности на вышеуказанное недвижимое имущество зарегистрировано за Смокотиной М.В. 10.09.2020 на основании договора купли-продажи от 02.09.2020; кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 70:09:0100008:312 составляет 756 281, 75 руб., земельного участка с кадастровым номером 70:09:0100008:73 составляет 30 593, 32 руб.

Пунктом 3 статьи 213.23 Закона о банкротстве установлено, что имущество гражданина, часть этого имущества, подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, 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 Законом о банкротстве.

Финансовым управляющим в материалы дела представлено Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации указанного имущества Смокотиной М.В. (далее – Положение).

Финансовый управляющий просит установить начальную стоимость продажи указанного имущества исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере 786 875, 07 руб.

Конкурсный кредитор ПАО Сбербанк ссылаясь на экспертное заключение оценочной компании ООО «Мобильный оценщик» №2-231031-470514 от 31.10.2023 о стоимости нежилого помещения (кадастровый номер: 70:09:0100008:312, площадь 66,9 кв.м.) с земельным участком (кадастровый номер 70:09:0100008:73, площадь 692 кв.м.), расположенных по адресу: Россия, Томская область, Кривошеинский район, с. Иштан, ул. Колхозная, д. 39, кв. 2, в соответствии с которым стоимость вышеуказанного имущества составляет 1 441 000, 00 руб., просит установить начальную продажную стоимость Лота №1: Нежилое помещение, кадастровый номер: 70:09:0100008:312, площадью 66,9 кв.м., с земельным участком 70:09:0100008:73, расположенные по адресу: Россия, Томская область, Кривошеинский район, с. Иштан, ул. Колхозная, д. 39, кв. 2, в соответствии с заключением о стоимости имущества ООО «Мобильный оценщик» № 2-231031-470514 от 31.10.2023, в размере 1 441 000 руб.

Указанное экспертное заключение составлено сравнительным подходом, при этом, исходя из перечня объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки, объекты, используемые в качестве аналогов, находятся в других районах Томской области.

Финансовый управляющий в пояснениях сослался на невозможность использования сравнительного подхода при определении стоимости недвижимого имущества, ввиду отсутствия схожих объявлений о продаже.

Судом неоднократно предлагалось представить письменные пояснения по вопросу назначения судебной экспертизы. Ходатайств о назначении судебной экспертизы в порядке статьи 82 АПК РФ не заявлялось.

Как следует из Положения о продаже имущества должника первые и повторные торги осуществляются посредством повышения начальной цены продажи имущества.

Следовательно, если предлагаемое имущество представляет интерес для потенциальных покупателей, максимальная цена на торгах будет достигнута. При реализации имущества в условиях низкого покупательского спроса назначение более высокой начальной продажной цены имущества нецелесообразно, поскольку не приведет к повышению потребительского спроса на реализуемое имущество, а, наоборот - к необоснованному увеличению срока реализации имущества должника и увеличению расходов, связанных с процедурой банкротства, что не соответствует интересам должника и его кредиторов.

Ввиду изложенного, суд считает возможным установить начальную стоимость продажи указанного имущества должника в размере, определённом финансовым управляющим (786 875, 07 руб.).

ПАО Сбербанк также просит внести в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Смокотиной М.В. изменение, установив минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 45 (сорока пяти) процентов от рыночной стоимости имущества.

Из системного толкования положений статей 110, 139 Закона о банкротстве следует, что целью проведения торгов в форме публичного предложения является выявление реальной возможности продажи имущества должника по максимально возможной цене. Торги в форме публичного предложения проводятся, если несостоявшимися признаны первые два случая проведения торгов в форме аукциона, что уже свидетельствует об отсутствии спроса на продаваемое имущество. Период и шаг снижения цены при продаже имущества посредством публичного предложения не должны приводить к затягиванию сроков процедуры реализации имущества, нарушению прав других кредиторов, а должны соответствовать принципу разумности. При этом положения Закона о банкротстве не ограничивают пределы снижения цены имущества, а установление цены отсечения является одним из условий для достижения целей процедуры банкротства.

ПАО Сбербанк не представлено доказательств того, что снижение цены, предложенное финансовым управляющим, способно негативно повлиять на возможность выявления потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество по наиболее выгодной цене при условии проведения первых и повторных торгов по рыночной цене и её последовательного снижения в публичном предложении. Предложение ПАО Сбербанк об установлении цены отсечения в размере 45%, по мнению суда, не отвечает целям процедуры реализации имущества должника и балансу интересов всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, поскольку имущество выставляется на торги с целью его реализации, а прекращение торгов при снижении цены до 45% от начальной не способствует цели его реализации, предусмотренной Законом о банкротстве.

Предложенное финансовым управляющим Положение, судом проверено и признано соответствующим положениям Закона о банкротстве, а также не нарушающим права и законные интересы должника, бывшего супруга и кредиторов.

На основании вышеизложенного, ввиду того, что нарушение статьи 65 АПК РФ доказательств в обоснование предложенных изменений, в частности, доказательств того, что установление цены отсечения в размере 20% не соответствует целям и задачам процедуры реализации имущества и нарушает права конкурсного кредитора на наиболее полное удовлетворение своих требований, не представлено, изменения в Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, предложенные ПАО Сбербанк в отзыве, судом отклонены.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 32, 60, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества Смокотиной Марины Валерьевны в следующей редакции:

##### 1. Используемые сокращения

В настоящем Положении используются следующие сокращения:

Торги – комплекс мероприятий по продаже имущества, принадлежащего предприятию-должнику, осуществляемый в соответствии с правилами, установленными статьями 447–449 Гражданского кодекса Российской Федерации и ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002.

Электронная площадка – программно-аппаратный комплекс, предназначенный для проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, отвечающий требованиям, предъявляемым к подобным системам законодательством Российской Федерации, доступ к которому предоставляется посредством сайта в сети «Интернет».

Оператор электронной площадки – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, владеющее электронной площадкой и обеспечивающее проведение открытых торгов в электронной форме согласно настоящему Положению и требованиям законодательства Российской Федерации о банкротстве.

Организатор торгов – Финансовый управляющий должника или специализированная организация, уполномоченная осуществлять от имени должника действия, направленные на продажу имущества должника путем проведения открытых торгов.

Зарегистрированное на электронной площадке лицо – организатор торгов, заключивший договор с оператором электронной площадки на проведение открытых торгов.

День проведения торгов - день, в течение которого проводятся торги и подводятся итоги торгов.

Лот – часть имущества (предприятия) должника, выставляемая на открытые торги, в соответствии с настоящим Регламентом и законодательством Российской Федерации о банкротстве.

Предмет торгов – недвижимое имущество, принадлежащие Должнику, подлежащие продаже на торгах в соответствии с нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», включенное в состав конкурсной массы к дате публикации сообщения о проведении торгов.

Электронный документ – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме.

Начальная цена продажи предмета торгов – цена, определенная решением финансового управляющего.

Минимальная цена продажи предмета торгов (цена отсечения) – цена, составляющая 20 процентов от начальной продажной.

Заявитель – лицо, подающее организатору торгов заявку на участие в торгах (далее по тексту может именоваться – «заявка») и прилагаемые к ней документы, перечень которых предусмотрен настоящим положением и сообщением о проведении торгов.

Участник торгов - заявитель, допущенный к участию в торгах.

## 2. Общие положения

2.1. В соответствии с нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», функции по подготовке и проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего Смокотиной Марине Валерьевне, возлагаются на Финансового управляющего Зуеву Светлану Владимировну, действующую на основании решения Арбитражного суда Томской области от 11.09.2023 года по делу № А67-10519/2022.

Подача предложений участниками торгов производится в открытой форме.

2.2. Первые и повторные торги проводятся в форме открытого аукциона с использованием открытой формы представления предложений о цене имущества. В случае признания повторных торгов несостоявшимися, продажа имущества должника производится посредством публичного предложения.

2.3. Начальная цена по продаже имущества Смокотиной М.В. на первых открытых торгах определена решением финансового управляющего.

2.4. Перечень имущества, установление начальной цены продажи данного имущества и распределение по лотам, выставляемым на продажу:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Начальная цена продажи, руб.
1.	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 70:09:0100008:312, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 66,9 кв.м вместе с земельным участком, на котором нежилое помещение располагается: кадастровый номер земельного участка - 70:09:0100008:73, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 692 кв.м.	786 875, 07

2.5. Денежные средства, вырученные от продажи имущества, включаются в конкурсную массу.

2.6. В случае наличия разногласий между кредиторами и финансовым управляющим по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации имущества, порядка и условий обеспечения сохранности имущества, каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации имущества, порядка и условий обеспечения сохранности имущества.

### 3. Полномочия организатора торгов

3.1. Организатором торгов является Финансовый управляющий.

3.2. После получения полномочий на реализацию имущества, организатор торгов приступает к подготовке и проведению торгов.

В процессе подготовки и проведения торгов организатор торгов:

- использует открытый на имя должника в ПАО «СОВКОМБАНК» банковский счёт (реквизиты счёта указаны в сообщении на ЕФРСБ о проведении первых, повторных торгов либо торгов посредством публичного предложения), для удовлетворения требований кредиторов за счёт денежных средств, вырученных от реализации имущества, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 и настоящим Положением;

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;

- для обеспечения доступа к организации открытых торгов и доступа к участию в открытых торгах регистрируется на электронной торговой площадке Общество с ограниченной ответственностью "Электронная торговая площадка" - Оператор Электронной торговой площадки "ЛОТ БАНКРОТ" (420012, г. Казань, ул. Маяковского, д. 30, офис 4 Телефон/факс: +7 (499) 348-98-10, E-mail: ploshadka-torgi@yandex.ru, Web: lot-bankrot.com.

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;

- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества;

- определяет участников торгов;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

### 4. Сообщение о проведении торгов

4.1. Сообщение о проведении торгов (далее – сообщение) должно быть включено в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, и опубликовано организатором торгов в соответствии с нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не менее чем за 30 календарных дней до объявленной даты проведения торгов. Публикация сообщения осуществляется за счет организатора торгов, с последующим возмещением расходов за счет средств должника.

Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации сообщения.

При составлении сообщения о проведении торгов организатор торгов должен указать размер задатка, вносимого заявителем для участия в торгах, сроки его внесения, а также порядок внесения задатка.

Размер задатка устанавливается в размере 10 (двадцати) процентов от заявленной первоначальной цены, и подлежит перечислению на счет, указанный в п. 3.2 Положения.

Поступление задатка на банковский счёт, указанный в сообщении о проведении торгов, должно быть подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.



4.2. Сообщение о проведении торгов должно 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 и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- минимальная цена продажи имущества - цена отсечения (для публичного предложения);
- величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона») при проведении первых и повторных торгов – 5 (пять) процентов начальной цены имущества на соответствующих торгах;
- 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;
- иные сведения, размещение которых в сообщении о проведении торгов предусмотрено федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

Проекты договора купли-продажи имущества и договор о задатке подлежат включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, а также подписанные электронной цифровой подписью - на электронной торговой площадке Общество с ограниченной ответственностью "Электронная торговая площадка" - Оператор Электронной торговой площадки "ЛОТ БАНКРОТ" (420012, г. Казань, ул. Маяковского, д. 30, офис 4 Телефон/факс: +7 (499) 348-98-10, E-mail: ploshadka-torgi@yandex.ru, Web: lot-bankrot.com.

4.3. Лицо, зарегистрированное на электронной площадке в статусе участника торгов, вправе подать заявку на участие в открытых торгах посредством заполнения формы, доступ к которой осуществляется из личного кабинета данного лица. Введенные на форме данные и приложенные документы заверяются электронной цифровой подписью этого лица.

При подаче заявки на участие в открытых торгах заявителем предоставляются следующие документы и сведения:

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

б) действительную на день представления заявки на участия в торгах копию выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, действительную на день представления заявки на участия в торгах копию выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих 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);

в) 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;

г) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

д) 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 сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Финансовый управляющий.

4.4. Заявка на участие в открытых торгах регистрируется с присвоением порядкового номера и фиксированием 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.

4.5. До истечения срока представления заявок заявитель может отозвать поданную ранее заявку, направив об этом уведомление оператору электронной площадки, содержащее изменение сведений, представленных в заявке.

Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные для подачи заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

В случае если в новой заявке не содержится сведений об отзыве первоначальной заявки, ни одна из заявок не рассматривается.

4.6. 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. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. Документом, подтверждающим внесение заявителем задатка, является выписка со счета, указанного в договоре о задатке.

#### 5. Определение участников открытых торгов.

5.1. 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.

5.2. С момента окончания подачи заявок организатор торгов определяет участников открытых торгов по результатам рассмотрения всех представленных заявок. Организатор торгов обязан выполнить эту операцию в течение пяти дней с момента окончания подачи заявок.

5.3. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве, настоящим Положением и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

5.4. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

а) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве, настоящим Положением и указанным в сообщении о проведении торгов;

б) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

в) поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

5.5. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (Пяти) дней со дня подписания указанного протокола.

5.6. Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

#### 6. Проведение открытых торгов

6.1. 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.

6.2. Торги проводятся на электронной торговой площадке, указанной в пункте 3.2. настоящего Положения, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6.3. Организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов (открытая форма представления предложения о цене имущества в электронной форме).

6.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере 5 (пять) процентов начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

6.5. В случае, если до третьего объявления последнего предложения о цене имущества или до истечения определенного времени, отведенного на подачу очередной заявки, ни один из участников торгов не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, аукцион завершается и победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором аукциона последней.

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

6.7. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

7. Подведение результатов проведения открытых торгов и признание открытых торгов несостоявшимися

7.1. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

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

- результаты рассмотрения предложений о цене имущества, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

7.2. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

7.3. Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.4. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

7.5. 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 в ЕФРСБ в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве.

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 имущества

7.6. В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копии этого протокола. В течение 5 (Пяти) дней с даты подписания этого 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.

7.7. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение 5 (Пяти) дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий предлагает заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. Одновременно с таким предложением о заключении договора купли-продажи Финансовый управляющий указывает о необходимости перечисления задатка в течение трех банковских дней на счет Должника, указанный в сообщении о торгах.

7.8. В случае отказа или уклонения от подписания договора купли-продажи, в течение пяти календарных дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора участника торгов, которому было предложено заключить договор купли-продажи в соответствии с п. 7.7. настоящего Положения, а также не перечисления задатка в течение трех банковских дней на счет Должника, указанный в сообщении о торгах, финансовый управляющий в срок не позднее следующего рабочего дня предлагает заключить договор купли-продажи иному участнику

торгов, предложившему наиболее высокую цену за имущество Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов и участника торгов, которому было предложено заключить договор купли-продажи в соответствии с п. 7.7. настоящего Положения.

7.9. Порядок, установленный п. 7.8. настоящего Положения действует по аналогии в отношении иных участников торгов в случае отказа или уклонения от подписания договора купли-продажи в течение пяти календарных дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора участника торгов, которому было предложено заключить договор купли-продажи в соответствии с п. 7.8. настоящего Положения, а также не перечисления задатка в течение трех банковских дней на счет Должника, указанный в сообщении о торгах, до того момента, пока не будет заключен договор купли-продажи либо не останется участников торгов, которым предлагалось заключить договор купли-продажи.

7.10. Надлежащим исполнением обязанности финансового управляющего направить предложение о заключении договора купли-продажи признается такое направление предложения, при котором используется один из двух способов передачи информации: курьерской доставкой и (или) электронным сообщением или факсом, нарочным вручением и (или) электронным сообщением или факсом.

7.11. В случае если победитель торгов либо участник торгов, подписавший договор купли-продажи в соответствии с п.п. 7.7. – 7.9. настоящего Положения, не оплатит приобретаемое имущество в течение пятнадцати дней со дня подписания этого договора, договор купли-продажи считается расторгнутым в одностороннем порядке на 16 день с момента заключения договора. Последствием расторжения является следующее: победитель торгов либо участник торгов, подписавший договор купли-продажи, теряет право на получение имущества и утрачивает внесенный задаток и иные денежные средства, перечисленные в счет исполнения договора купли-продажи.

7.12. В случае, если договор купли-продажи имущества расторгнут в соответствии с п. 7.11. настоящего Положения, Финансовый управляющий действует в порядке, установленном п.п. 7.7. – 7.9. настоящего Положения.

7.13. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов на условиях, предусмотренных п.п. 7.7. – 7.12. настоящего Положения, финансовый управляющий Должника в течение двух дней после завершения срока, установленного ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов на условиях, предусмотренных п.п. 7.7. – 7.12. настоящего Положения, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной продажной цены имущества.

7.14. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим Положением, регулирующим порядок проведения первых торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной в соответствии с настоящим Положением на первоначальных торгах.

7.15. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает Финансовый управляющий с победителем торгов. 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 обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

7.16. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 15 (пятнадцати) дней со дня подписания этого договора.

7.17. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации перехода права собственности на предмет торгов возлагаются на Покупателя.

7.18. Денежные средства, полученные от реализации имущества должника по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, распределяются в соответствии с разделом 8 настоящего Положения.

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

8.1. Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, то есть на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

8.2. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении продажи имущества путем публичного предложения наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, информация о задатке.

Размер задатка устанавливается в размере 10% от начальной цены на соответствующем этапе публичного предложения, и подлежит перечислению на счет оператора электронной площадки.

8.3. Минимальная допустимая стоимость продажи предметов торгов посредством публичного предложения («цена отсечения») составляет 20 (двадцать) процентов от начальной цены на публичных торгах:

№ лота	Состав лота (имущество, подлежащее продаже)	Минимальная стоимость продажи (руб.)
1.	Нежилое помещение, кадастровый (условный) номер 70:09:0100008:312, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 66,9 кв.м вместе с земельным участком, на котором нежилое помещение располагается: кадастровый номер земельного участка - 70:09:0100008:73, адрес: Россия, обл Томская, р-н Кривошеинский, с Иштан, ул Колхозная, дом 39, квартира 2, площадью 692 кв.м.	157 375, 01

8.4. Организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах в срок, указанный в информационном сообщении.

8.5. Срок приема заявок по цене, указанной в сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения устанавливается равным 3 календарным дням.

8.6. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 20 (двадцать) процентов от начальной цены продажи на этапе публичного предложения, но не ниже «цены отсечения», указанной в пункте 8.3. настоящего Положения.

8.7. Срок, по истечении которого осуществляется последовательное снижение цены и прием заявок устанавливается равным 3 календарным дням.

8.8. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о максимальной цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника,

установленной для определенного периода проведения торгов путем публичного предложения.

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

8.10. В случае достижения минимального значения продажной цены («цены отсечения») эта цена действует в течение пяти календарных дней.

8.11. В случае отсутствия в течение пяти календарных дней заявок на приобретение имущества по «цене отсечения» реализация имущества посредством публичного предложения по «цене отсечения» прекращается.

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.И. Хасанзянов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 18.05.2023 1:35:00

Кому выдана Хасанзянов Артур Ильдарович