



11620000154408

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЕВРЕЙСКОЙ АВТОНОМНОЙ ОБЛАСТИ**

Театральный переулок, дом 10, г. Биробиджан, Еврейская автономная область, 679016

E-mail: [info@eao.arbitr.ru](mailto:info@eao.arbitr.ru), сайт: <https://eao.arbitr.ru>, тел./факс: (42622) 2-37-98**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

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

г. Биробиджан

Дело № А16-2249/2018

приложение № 4

03 ноября 2020 года

Резолютивная часть определения объявлена 02 ноября 2020 года. Полный текст  
определения изготовлен 03 ноября 2020 года.

Арбитражный суд Еврейской автономной области в составе:  
судьи Доценко И. А.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Барановой Е.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего  
Бичуцкого Дмитрия Борисовича  
об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества  
должника  
по делу о признании индивидуального предпринимателя Чуприна Владимира  
Прокопьевича (ИНН 790500666003, ОГРН 305790704600011, с. Амурзет Октябрьского  
района Еврейской автономной области) несостоятельным (банкротом),  
в отсутствие лиц, участвующих в деле,

**УСТАНОВИЛ:**

публичное акционерное общество «Дальневосточный банк» (далее - заявитель, ПАО  
«Дальневосточный банк», Банк) обратилось в Арбитражный суд Еврейской  
автономной области с заявлением о признании индивидуального предпринимателя

Чуприна Владимира Прокопьевича (далее – должник, ИП Чуприн В.П.) несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 02.11.2018 требование Банка признано обоснованным, в отношении ИП Чуприна В.П. введена процедура, применяемая в деле о банкротстве - реструктуризация долгов сроком на пять месяцев или до 31.03.2019. Финансовым управляющим утверждён член ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» Бичуцкий Дмитрий Борисович (далее – финансовый управляющий, Бичуцкий Д.Б.).

Решением суда от 07.03.2019 удовлетворено ходатайство финансового управляющего Бичуцкого Д.Б. о применении в деле о банкротстве ИП Чуприна В.П. правил параграфа 4 «Особенности рассмотрения дел о банкротстве гражданина в случае его смерти» главы X «Банкротство гражданина» Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и переходе к реализации имущества. В отношении умершего гражданина Чуприна В.П. введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев или до 04.09.2019. Финансовым управляющим утверждён Бичуцкий Д.Б.

Определениями суда от 13.09.2020, 03.03.2020, 23.09.2020 процедура реализации имущества продлена до 04.03.2020, 04.09.2020, 04.03.2021 соответственно.

В рамках настоящего дела от Бичуцкого Д.Б. в суд поступило заявление об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника реализуемого единым лотом в составе магазина площадью 395,5 кв.м., кадастровый номер 79:02:1300020;136 по адресу: ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Милицейская, 2 а, помещение 1-4 и земельный участок площадью 1123 кв. м, кадастровый номер 79:02:1300020:135 по адресу: ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Милицейская, 2 а, установив начальную цену продажи в размере 1 015 600 рублей.

Определением суда от 13.10.2020 заявление финансового управляющего принято к рассмотрению, судебное заседание назначено на 02.11.2020 в 14 часов 15 минут.

Лица, участвующие в деле, извещённые надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в судебный процесс не явились.

На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие указанных лиц.

До начала судебного заседания от финансового управляющего поступили дополнительные документы к заявленному требованию.

Как следует из материалов дела, решением Ленинского районного суда ЕАО от 16.11.2018 по делу № 2-178/2018 «А» удовлетворены исковые требования Чуприной Марины Владимировны о признании недействительными сделок купли-продажи объектов недвижимости - нежилое помещение по адресу ЕАО, с. Амурзет, ул. Милицейская, 2А пом. 1-4 кадастровый номер 79:02:1300020:136, общей площадью 395 кв.м.; земельный участок по адресу ЕАО, с. Амурзет, ул. Милицейская, 2А кадастровый номер 79:02:1300020:135. общей площадью 1123 кв.м. Право собственности Чуприна В.П. на указанные объекты прекращено, соответствующие записи из ЕГРПН исключены. Имущество передано в собственность истцу.

Апелляционным определением суда ЕАО от 15.01.2020 решение Ленинского районного суда от 16.11.2018 отменено, исковое заявление Чуприной М.В. к Чуприну В.П. оставлено без рассмотрения.

Определением от 28.07.2020 № 88-4935/2020 апелляционное определение суда ЕАО от 15.01.2020 оставлено без изменения, кассационная жалоба без удовлетворения.

17.09.2020 в ЕГРПН внесены записи о собственности Чуприна В.П. на указанные объекты недвижимости.

Данное имущество включено в конкурсную массу согласно описи от 01.10.2020.

Финансовым управляющим в материалы дела представлено положение о порядке продажи имущества должника (далее - Положение), согласно которому на открытых торгах, проводимых на электронной площадке, реализуется единый лот в составе магазина площадь 395,5 кв.м., кадастровый номер: 79:02:1300020:136; ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Милицейская, д. 2а помещения 1-4 и земельного участка площадь 1123 кв.м., кадастровый номер 79:02:1300020:135 ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Милицейская, д. 2а.

Организатором торгов выступает - ООО «АТЭКО» (аккредитовано при ассоциации ДМСО) с оплатой за счет имущества должника в размере 10 000 рублей за одни торги.

Торги проводятся на электронной площадке - Общество с ограниченной ответственностью "ЮТендер" [www.utcnder.ru](http://www.utcnder.ru) (аккредитована при Ассоциации «ДМСО ПАО»).

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки;
- представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа;
- публикует сообщение о продаже имущества в газете «Коммерсантъ» и местном печатном органе г. Биробиджана не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов и сообщение о результатах проведения торгов в установленные законом сроки;
- предоставляет возможность предварительного ознакомления с документами, условиями заключения договора купли - продажи, договора о задатке, иной имеющейся у организатора торгов информацией о продаваемом имуществе;
- направляет оператору электронной площадки протокол в форме электронного документа об определении участников торгов;
- определяет победителя торгов, подписывает протокол о результатах проведения торгов и в течение двух рабочих дней с момента подписания протокола о результатах проведения торгов направляет его победителю торгов;
- возвращает задатки проигравшим участникам торгов;
- перечисляет на расчетный счет продавца задаток победителя торгов не позднее трех дней с момента подписания протокола о результатах проведения торгов.

Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа и направляется на электронную торговую площадку в соответствии с ее регламентом.

Срок представления заявок на участие в открытых торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные настоящим Порядком, 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.

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 счет, указанный 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.

К заявке на участие в открытых торгах прилагаются:

- действительная на день представления заявки на участия в торгах выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для юридического лица);
- действительная на день представления заявки на участие в торгах выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для индивидуального предпринимателя);
- копия 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);
- копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о наличии такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в открытых торгах в течение пяти дней (по не позднее даты торгов) и оформляет протокол 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, и оплатившие задаток. Задаток считается оплаченным при его зачислении на расчетный

счет организатора торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Победителем открытых торгов признается Участник, указанный в протоколе о результатах проведения торгов, направленном оператором электронной площадки в форме электронного документа организатору торгов для утверждения.

В течение трех дней с момента подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет проект договора купли-продажи победителю торгов. Оплата по договору купли-продажи не может превышать тридцать дней с момента заключения. Задаток, внесенный Покупателем для участия в торгах, засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества. Передача имущества покупателю осуществляется после полной оплаты цены имущества на расчетный счет Продавца.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания направленного ему договора в течение пяти дней после получения внесенный задаток не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая пеня за имущество по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

В случае если не были представлены заявки на участие в открытых торгах, к участию в открытых торгах был допущен только один участник, или договор купли-продажи по результатам торгов не заключен, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

В течение 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 газете «Коммерсантъ».

В случае признания первых торгов несостоявшимися конкурсный управляющий принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

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

Если первые и повторные торги будут признаны несостоявшимися при отсутствии участников, имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 закона о банкротстве.

Организатор торгов публикует в газете Коммерсантъ, местном печатном органе г. Биробиджана, размещается в ЕФРСБ объявление о продаже имущества, в котором указываются начальная цена продажи, величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, величину задатка для участия в торгах.

Публичные торги проводятся на электронной площадке - ООО «ЮТендер» [www.utender.ru](http://www.utender.ru).

Публичные торги проводятся путем поэтапного снижения цены на 100 000 рублей от начальной цены повторных торгов. Срок одного этапа семь календарных дней.

Минимальная продажная цена (цена отсечения) продажи 315 000 рублей

Заявитель, принявший решение, об участии в торгах обязан перечислить на реквизиты указанные в объявлении о проведении публичных торгов задаток в размере 10% от стоимости имущества, указанной в объявлении о проведении публичных торгов для этапа.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества.

Определение победителя торгов в соответствии с пунктом 4 статьи 139 закона о банкротстве.

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

В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

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

Оплата по договору купли-продажи не может превышать тридцать дней с момента заключения. Задаток, внесенный Покупателем для участия в торгах, засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества. Передача имущества покупателю осуществляется после полной оплаты цены имущества на расчетный счет Продавца.

В случае если с победителем торгов не заключен договор купли-продажи имущества, или в установленный договором срок не произведена оплата, то конкурсный управляющий принимает решение о продолжении торгов посредством публичного предложения. Публичные торги начинаются с этапа, в котором было принято решение о победителе торгов, о чем указывается в объявлении о продолжении проведения публичных торгов.

Имущество продается в составе единого лота: магазина площадью 395,5 кв.м., кадастровый номер 79:02:1300020;136 по адресу: ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Милицейская, 2 а, помещение 1-4 и земельный участок площадью 1123 кв. м, кадастровый номер 79:02:1300020:135 по адресу: ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Милицейская, 2 а

Начальная продажная цена имущества, выставляемого на открытые торги, составляет 1 015 600 рублей.

Суд, изучив материалы дела и оценив представленные доказательства, приходит к следующему.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в силу части 1 статьи 223 АПК РФ и пункта 1 статьи 32 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом



арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве установлено, что 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 настоящей статьи.

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

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. 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 настоящим Федеральным законом (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 213.26 Закон о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Таким образом, проведение оценки отнесено специальными нормами законодательства о банкротстве граждан к компетенции финансового управляющего.

Кроме того, на основании абзаца 2 пункта 2 статьи 213.36 Закона о банкротстве собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Финансовым управляющим проведена оценка выявленного имущества, отчет об оценке опубликован на сайте ЕФРСБ 06.10.2020 № сообщения 556593.

Как разъяснено в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан», в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве. Имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве). В связи с этим, общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

Проверив представленное финансовым управляющим Положение на предмет его соответствия требованиям, установленным Законом о банкротстве, арбитражный суд не усматривает оснований для изменения порядка и условий продажи имущества, предложенных финансовым управляющим.

Лицами, участвующими в деле, не представлены разногласия относительно рассматриваемого Положения.

Собранием кредиторов должника не принималось решение о проведении оценки имущества с привлечением оценщика.

Возражения против установленной финансовым управляющим стоимости имущества должником, кредиторами, уполномоченным органом не представлены.

При указанных обстоятельствах суд находит заявление финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Чуприна В.П. подлежащим удовлетворению и считает возможным установить начальную цену продажи имущества должника в размере 1 015 600 рублей.

Руководствуясь статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

заявление финансового управляющего Бичуцкого Дмитрия Борисовича удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Чуприна Владимира Прокопьевича, реализуемого единым лотом в составе магазина площадью 395,5 кв.м., кадастровый номер 79:02:1300020;136 по адресу: ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Милицейская, 2 а, помещение 1-4 и земельный участок площадью 1123 кв. м, кадастровый номер 79:02:1300020:135 по адресу: ЕАО, Октябрьский район, с. Амурзет, ул. Милицейская, 2 а, установив начальную цену продажи в размере 1 015 600 рублей.

Определение может быть обжаловано в Шестой арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий десяти дней со дня вынесения определения.

Судья

И.А. Доценко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 22.04.2020 23:25:55  
Кому выдана Доценко Иван Александрович