



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: [info@rostov.arbitr.ru](mailto:info@rostov.arbitr.ru)

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника

г. Ростов-на-Дону

«27» октября 2021 года

Дело № А53-4124-4/2021

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Лёвиной М.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Серовой Т.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Никитиной Татьяны Борисовны Мацынина Яна Олеговна об утверждении начальной цены продажи имущества должника поданным в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Никитиной Татьяны Борисовны (ИНН 614211363282, СНИЛС 141-026-678 21, 19.01.1955 года рождения, место рождения: Свердловская область, Каменский район, с. Монастырка; место регистрации: 347042, Ростовская обл., г. Белая Калитва, ул. Коммунистическая, д.19, кв. 12)

при участии в судебном заседании:

от финансового управляющего: Мацынина Я.О. (паспорт, лично),

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Никитиной Татьяны Борисовны (далее по тексту – должник) в Арбитражном суде Ростовской области рассматривается заявление финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина.

Лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет. Конкурсные кредиторы должника знают о начавшемся арбитражном процессе по делу о банкротстве, поскольку предъявили требования к должнику.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ) информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте <http://kad.arbitr.ru>.

Заявление рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле,

извещенных надлежащим образом, с учетом правила статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о том, что лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Изучив материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 22.03.2021 Никитина Татьяна Борисовна признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Мацынина Яна Олеговна (ИНН 6102019422768, адрес для направления корреспонденции: 346720, Ростовская область, г. Аксай, а/я 160, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих - 3175), являющуюся членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих».

Сведения о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 58(7020) от 03.04.2021.

26.08.2021 посредством электронного документооборота «Мой Арбитр» поступило ходатайство финансового Никитиной Татьяны Борисовны Мацынина Яна Олеговна об утверждении начальной цены продажи имущества должника.

В рамках исполнения обязанностей финансового управляющего им была проведена опись имущества должника.

Финансовым управляющим установлено, что у должника в собственности имеется движимое имущество.

В представленном ходатайстве финансовый управляющий просит утвердить следующий порядок и условия продажи имущества:

## ПОЛОЖЕНИЕ

### О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ

#### ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА

#### **Никитиной Татьяны Борисовны**

Ф.И.О. арбитражного управляющего: Мацынина Яна Олеговна

Ф.И.О. должника: Никитина Татьяна Борисовна  
Дата рождения должника: 19.01.1955

Место рождения должника: Свердловская область, Каменский район, с. Монастырка

ИНН должника: 614211363282 СНИЛС должника: 141-026-678 21 Белая Калитва, ул. Коммунистическая, д.19, кв. 12

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о	Арбитражный суд Ростовской области
Номер дела	A53-4124/2021
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	22.03.2021
Дата назначения арбитражного управляющего	22.03.2021

#### **1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества определяет порядок организации продажи недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности (на праве долевой собственности) Должнику - Никитиной Татьяне Борисовне (ИНН 614211363282, СНИЛС 141-026-678 21,

19.01.1955 года рождения, место рождения: Свердловская область, Каменский район, с. Монастырка; место регистрации: 347042, Ростовская обл., г. Белая Калитва, ул. Коммунистическая, д.19, кв. 12), в отношении которого решением Арбитражного суда Ростовской области от 22.03.2021 года по делу № А53-4124/2021 введена процедура реализации имущества гражданина.

1.2. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества разработано в соответствии со ст. 28, п.п. 3-19 ст. 110, п. 3 ст.111, ст. 138, ст.139, 148 Федерального закона №127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), а также иными нормативно - правовыми актами, регулирующими отношения при банкротстве и при реализации имущества Должника.

1.4. Продажа Имущества Должника в ходе процедуры, проводится в электронной форме, путем проведения аукциона открытого по составу участников и форме представления предложений о цене (п.п 1.4.1, 1.4.2, п. 4, 5 настоящего Положения) и путем проведения торгов посредством публичного предложения (п.п. 1.4.4, п.7. настоящего Положения), осуществляется в следующей последовательности:

1.4.1. Проведение первых открытых торгов в форме аукциона (не позднее 45 рабочих дней с даты утверждения судом настоящего Положения);

1.4.2. Проведение повторных открытых торгов в форме аукциона со снижением начальной цены на 10% (не позднее 45 рабочих дней, с даты признания первых торгов несостоявшимися);

1.4.3. Проведение торгов посредством публичного предложения.

Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

1.5. Каждый последующий этап проводится, если Имущество Должника не реализуется по результатам предыдущего этапа.

## 2. Сокращения и Термины

2.1. **Должник** - Никитина Татьяна Борисовна (ИНН 614211363282, СНИЛС 141-026678 21, 19.01.1955 года рождения, место рождения: Свердловская область, Каменский район, с. Монастырка; место регистрации: 347042, Ростовская обл., г. Белая Калитва, ул.

Коммунистическая, д.19, кв. 12)

2.2. **Заявитель** - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах;

2.3. **Закон** - Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (в действующей редакции) «О несостоятельности (банкротстве)»;

2.4. **Имущество должника** - имущество, находящееся в собственности должника, выставленное на реализацию.

2.5. **Конкурсные Кредиторы** - Конкурсные кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов **Должника**, не обеспеченные залогом **Имущества должника**;

2.6. **Организатор торгов** - Финансовый управляющий;

2.7. **Порядок** - Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации недвижимого имущества Никитиной Татьяны Борисовны;

2.8. **Участник торгов** - Заявитель, допущенный к торгам.

2.9. **Порядок проведения открытых торгов в электронной форме** - утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495 «Порядок проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

2.12. **Электронная площадка** - под электронной площадкой понимается сайт в сети «Интернет», на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

2.13. **Оператор электронной площадки** - любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории

Российской Федерации, которые владеют электронной площадкой и обеспечивают проведение торгов в электронной форме в соответствии с Законодательством РФ.

В качестве оператора электронной площадки выступает ООО «ЮТендер», общероссийский официальный сайт оператора электронной площадки -ЭТП «uTender» <http://utender.ru/>

### 3. Организатор торгов

Организатором торгов выступает Финансовый управляющий. Организатор торгов при подготовке и проведении торгов осуществляет следующие функции:

3.1. Назначает дату и время проведения торгов (согласно положениям пп. 3.2 настоящего порядка).

3.2. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты утверждения настоящего Положения публикует информационное сообщение о продаже имущества на сайте ЕФРСБ.

В информационном сообщении о продаже имущества должны содержаться:

- 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 счетов, на которые вносятся задаток, проект договора о задатке;
- 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.

3.3. Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов (согласно настоящего Порядка, а также требованиям Закона).

3.4. Проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации.

3.5. Принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет претендентов о принятом решении.

3.6. Определяет победителя торгов и оформляет протокол об итогах торгов.

3.7. Производит расчеты с претендентами, участниками и победителем торгов.

3.8. Уведомляет претендентов и участников торгов о результатах торгов после завершения торгов.

3.9. Для проведения открытых торгов, организатор торгов заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки, соответствующей требованиям, установленным Законодательством с последующим представлением оператору электронной площадки заявки на проведение открытых торгов в форме электронного документа.

3.10. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

#### 4. Подготовка к торгам

##### 4.1. Предметом торгов является имущество, состоящее из:

п/п лота	№ Описание, характеристика имущества	Начальная цена, руб <sup>6</sup> .
1.	Земельный участок, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, Белокалитвинский район, земли бывшего СПК "Сосновый бор", категория земель: земли сельскохозяйственного назначения- для сельскохозяйственного производства, площадью 12106572 м2, кадастровый №61:04:0600007:118 (Единое землепользование), доля в праве общей долевой собственности: 25/12272.	263 000 (двести шестьдесят три тысячи рублей 00 копеек)

##### 4.2. Регистрация на электронной площадке.

Для обеспечения доступа к участию в открытых торгах оператор электронной площадки проводит регистрацию на электронной площадке.

Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

4.2.1. Для регистрации на электронной площадке заявитель представляет оператору электронной площадки документы и сведения в соответствии с требованиями, предусмотренными Порядком проведения открытых торгов в электронной форме.

4.2.2. При приеме документов и сведений, указанных в пп. 4.2.1 настоящего Порядка, оператор электронной площадки регистрирует их в журнале учета с присвоением им номера и указанием времени поступления.

4.2.3. В срок не более трех рабочих дней со дня поступления документов и сведений, указанных в пп. 4.2.1 настоящего Порядка, оператор электронной площадки обязан зарегистрировать заявителя на электронной площадке и направить ему уведомление о регистрации, содержащее идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и пароль).

4.2.4. Оператор электронной площадки отказывает заявителю в регистрации в случае непредставления им документов и сведений, указанных в пп. 4.2.1 настоящего Порядка, или в случае, если представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или в них обнаружена недостоверная информация, либо представленные заявителем сведения являются недостоверными. Отказ в регистрации на электронной площадке по иным основаниям, кроме указанных в настоящем пункте, не допускается.

В случае принятия решения об отказе заявителю в регистрации оператор электронной площадки направляет заявителю уведомление, содержащее указание на основания принятия такого решения, в том числе указание на отсутствующие документы и сведения или обоснование того, что представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или содержат недостоверную информацию, либо представленные заявителем сведения являются недостоверными.

После устранения указанных оснований для отказа в регистрации заявитель вправе повторно подать заявление на регистрацию и представить документы и сведения, предусмотренные в пп. 4.2.1 настоящего Порядка.

4.2.5. Зарегистрированными на электронной площадке лицами являются:

а) организаторы торгов, заключившие договор с оператором электронной площадки на проведение открытых торгов;

б) лица, зарегистрированные в порядке, предусмотренном настоящим

Порядком, на электронной площадке.

#### 4.3. Представление заявок на участие в открытых торгах

4.3.1. Оператор электронной площадки в день начала представления заявок на участие в открытых торгах размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах с указанием сведений, содержащихся в сообщении о торгах.

4.3.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах.

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.

4.3.3. Заявка на участие в открытых торгах должна содержать документы и сведения в соответствии с требованиями, предусмотренными Порядком проведения открытых торгов в электронной форме.

4.3.4. В течение 30 (тридцати) минут с момента представления заявки на участие в открытых торгах оператор электронной площадки регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.

Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

4.3.5. 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, используя инструменты своего рабочего раздела («личного кабинета»).

Изменения заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные 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.

4.3.6. Для участия в открытых торгах заявитель предоставляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток, в размере определенном пп. 5.1.4 настоящего Порядка на счет, 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 поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, является выписка со счета, заверенная банком.

#### 4.4. Определение участников открытых торгов

4.4.1. Не позднее 30 (тридцати) минут 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

путем предоставления списка представленных заявок и доступа к представленным документам в рабочем разделе («личном кабинете») организатора торгов.

4.4.2. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти календарных 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.

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

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

4.4.4. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

Оператор электронной площадки в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям по электронной почте на адрес, указанный в заявлении на регистрацию лица на электронной площадке, в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов.

## **5. Порядок проведения торгов.**

5.1.1. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов. Оператор электронной площадки размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества (предприятия) должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

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

5.1.2. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона» равной 5 (пять) % от начальной продажной цены имущества Должника, реализуемого на торгах.

5.1.3. 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.

5.1.4. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10% (десяти процентов) от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах, предусмотренной пп. 4.4 настоящего Положения.

Задаток, внесенный победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества.

5.1.5. При отказе в допуске заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола об определении участников торгов.

Задаток не возвращается в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имущества Должника в течение 5 дней с

момента направления Финансовым управляющим победителю торгов предложения заключить договор купли-продажи, а также в случае неоплаты Имуущества Должника в установленный срок в соответствии с заключенным договором купли-продажи.

5.1.6. При проведении торгов имущества Должника, время проведения определяется в следующем порядке:

- если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене имущества Должника, торги с помощью программноаппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания представления предложений является момент завершения торгов.

- в случае поступления предложений о цене имущества Должника в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене имущества Должника продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества Должника не поступило следующее предложение о цене имущества, торги с помощью программноаппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

5.1.7. Во время проведения торгов оператор электронной площадки отклоняет предложение о цене имущества Должника в момент его поступления, направив уведомление об отказе в приеме предложения, в случае если:

- 1) предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений;
- 2) представленное предложение о цене имущества Должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную «шагу» аукциона, меньше или равно ранее представленному предложению о цене имущества Должника;
- 3) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.

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

5.2. Порядок подведения результатов проведения торгов и признания торгов несостоявшимися.

5.2.1. По результатам проведения торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения путем размещения в рабочем разделе («личном кабинете») организатора торгов.

5.2.2. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения 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.

5.2.3. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов по электронной почте на адрес, указанный в заявлении на регистрацию.

5.2.4. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к

участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

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

5.2.6. В случае, если торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

5.2.7. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

5.2.8. Если в соответствии с Порядком, торги признаны несостоявшимися, организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены в соответствии с пп. 5.4.2. настоящего Порядка, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве.

### 5.3. Порядок передачи документов и взаиморасчет сторон.

5.3.1. В течение 5 (Пяти) дней с даты подписания протокола о результатах торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества/лота с приложением проекта договора, в соответствии с представленным победителем предложением о цене.

5.3.2. Победитель торгов в течение 5 (Пяти) дней с даты получения указанного предложения должен подписать договор купли-продажи имущества/лота. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора внесенный задаток ему не возвращается. В этом случае финансовый управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества/лота по сравнению с ценой имущества/лота, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

5.3.3. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-

продажи имущества/лота) обязан полностью оплатить приобретенное имущество/лот в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания договора купли - продажи имущества/лота Должника, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

5.3.4. Финансовый управляющий не вправе подавать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, какие-либо документы или заявления, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на имущество/лот, до момента оплаты имущества покупателем в полном объеме.

5.3.5. Продажа имущества/лота оформляется договором купли-продажи имущества/лота, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Договор купли-продажи имущества Должника должен содержать следующие обязательные условия:

- сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота;
- цена продажи имущества/лота;
- порядок и срок передачи имущества/лота покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества/лота, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

5.3.6. Передача имущества/лота финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по акту приема-передачи, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3.7. При неоплате покупателем имущества в 30 дневный срок, финансовый управляющий вправе направить покупателю уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке. В этом случае задаток покупателю не возвращается. Договор считается расторгнутым с момента получения данного уведомления. В случае уклонения покупателя от получения корреспонденции, направленной финансовым управляющим, договор считается расторгнутым с момента получения финансовым управляющим возвращенного почтового отправления.

#### 5.4. Повторные торги

5.4.1. В случае признания торгов несостоявшимися, не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов по причине отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора, организатор торгов в течение пяти рабочих дней после завершения срока, установленного Законом о 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, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве с учетом пп.1.4.2., п.5.1-5.3 настоящего Порядка.

5.4.2. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной в соответствии с Законом о банкротстве на первоначальных торгах.

### 6. Публичное предложение

6.1. В случае, если имущество не будет продано на повторных торгах, или

повторные торги будут признаны несостоявшимися, то имущество подлежит продаже путем публичного предложения в порядке, предусмотренном п.4 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»..

6.2. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными для проведения торгов в Законе о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

6.3. Начальная цена продажи имущества должника путем публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, действует 3 (три) календарных дней.

Величина последовательного снижения начальной цены продажи имущества Должника составляет 10 (десять) % от цены продажи имущества должника указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, период, по истечению которого последовательно снижается указанная начальная цена составляет 3 (три) календарных дней с даты начала продажи имущества должника посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи Лота № 1 составляет 10 % от начальной продажной цены, указанной в п. 5.4.2. настоящего Положения.

6.4. Рассмотрение организатором представленной заявки на участие в продаже имущества должника посредством публичного предложения и принятие решения о допуске заявителя к участию осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим Порядком для проведения торгов.

6.4.1. Для участия в торгах по продаже имущества Должника посредством публичного предложения заявитель должен внести задаток в размере 10% (десять процентов) от цены продажи Имущества на интервале в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

6.4.2. При отказе в допуске заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола об определении участников торгов.

Задаток не возвращается в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имущества Должника в течение 5 дней с момента направления Финансовым управляющим победителю торгов предложения заключить договор купли-продажи, а также в случае неоплаты Имущества Должника в установленный срок в соответствии с заключенным договором купли-продажи.

6.5. 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 продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

6.6. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки,

содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

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

## **7. Особенности порядка, сроков и условий продажи имущества (доли в праве общей собственности) должника, находящегося в общей долевой собственности.**

7.1. В конкурсную массу должника включена доля в праве общей собственности на:

п/п № лота	Описание, характеристика имущества	Начальная цена, руб.
1.	Земельный участок, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, Белокалитвинский район, земли бывшего СПК "Сосновый бор", категория земель: земли сельскохозяйственного назначения- для сельскохозяйственного производства, площадью 12106572 м2, кадастровый №61:04:0600007:118 (Единое землепользование), доля в праве общей долевой собственности:	263 000 (двести шестьдесят три тысячи рублей 00 копеек)

7.2. В соответствии с пунктом 1, 2 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

При продаже доли в праве общей собственности финансовый управляющий должен выставить ее на продажу путем проведения торгов.

Продажа доли в праве общей собственности на недвижимое имущество должника осуществляется на торгах в форме аукциона, повторного аукциона и публичного предложения (далее - торги) в порядке, установленном разделом 1-7 настоящего положения.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, определенной на торгах, в том числе по цене, предложенной единственным участником (п.5.2.4 настоящего Положения).

Для обеспечения реализации преимущественного права приобретения доли в праве общей собственности финансовый управляющий (продавец доли) обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о

намерении продать свою долю постороннему лицу (победителю торгов) с указанием цены, определенной на торгах, и других условий, на которых продает ее (пункт 2 статьи 250 ГК РФ), а также опубликовать такое сообщение на ЕФРСБ (раздел иное сообщение)

К указанному извещению применяются правила, предусмотренные статьей 165.1 Гражданского кодекса РФ.

В случае, если о намерении воспользоваться преимущественным правом приобретения заявили несколько лиц, доля в праве общей собственности должника продается по цене, определенной на торгах, лицу, заявление о заключении договор купли-продажи которого поступило финансовому управляющему первым.

При этом требование об извещении признается исполненным, если финансовый управляющий направит уведомления о продаже доли с приложением проекта договора купли-продажи по адресу места нахождения имущества, по адресу регистрации по месту жительства гражданина или юридическому адресу юридического лица участников долевой собственности письмом с описью вложения или вручит им уведомление лично под расписку.

В течение пяти дней со дня извещения финансовый управляющий и лицо, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, заключают договора купли-продажи доли. До заключения договора купли-продажи на основании полученного извещения лицо, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, обязано внести задаток в счет обеспечения оплаты доли в размере 20 % от цены, определенной на торгах, на счет, указанный в извещении и в проекте договора купли-продажи. Заключение договора купли-продажи доли с лицом, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, без внесения задатка не допускается.

Лицо, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, вправе направить задаток на счет, указанный в извещении и в проекте договора купли-продажи, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка признается акцептом договора о задатке.

Задаток должен быть внесен в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в извещении и в проекте договора купли-продажи, до истечения месяца со дня извещения лица, которое воспользовалось правом преимущественной покупки.

Лицо, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, за вычетом ранее внесенного задатка, обязано полностью оплатить приобретенную долю в течение 30 дней с даты заключения договора купли-продажи на счет, указанный в договоре купли-продажи.

Лицу, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, задаток не возвращается в случае неоплаты доли в установленный в соответствии с заключенным договором купли-продажи срок.

Если остальные участники долевой собственности заявят отказ от приобретения доли или в течение месяца со дня извещения не заключат договор купли-продажи доли или не перечислят в установленный срок полную оплату за проданную им долю в праве общей собственности на счет, указанный в договоре купли-продажи, финансовый управляющий вправе заключить договора купли-продажи с победителем торгов.

Передача доли финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляется после полной оплаты по договору купли-продажи по передаточному акту, подписываемом сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор купли-продажи постороннему лицу доли в праве общей собственности подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

## **8 . Порядок распоряжения имуществом в случае признания торгов в форме аукциона, повторного аукциона и публичного предложения несостоявшимися**

8.1. Если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество (в случае признания торгов в форме аукциона, повторного аукциона и публичного предложения несостоявшимися), финансовый управляющий (в порядке п. 5 ст. 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ предлагает конкурсным кредиторам принять вышеуказанное имущество в качестве отступного в счет погашения своих требований в рамках процедуры банкротства Никитиной Татьяны Борисовны по цене на 10% ниже цены отсечения на торгах посредством публичного предложения.

В целях передачи кредиторам в качестве отступного имущества должника финансовый управляющий направляет соответствующим кредиторам предложение о погашении их требований путем предоставления отступного путем размещения сообщения о погашении требований кредиторов путем предоставления отступного в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, а также направления письменной корреспонденции по юридическому адресу кредитора.

Предложение должно содержать:

- 1) наименование, место нахождения должника и его реквизиты;
- 2) наименование, определяемую в соответствии с настоящей статьей стоимость имущества должника, предлагаемого для передачи кредиторам в качестве отступного, и другие сведения об имуществе должника;
- 3) порядок ознакомления кредиторов с имуществом должника;
- 4) сведения о финансовом управляющем и адрес для направления ему корреспонденции;
- 5) срок направления кредиторами заявлений о согласии на погашение своих требований путем предоставления отступного, который не может быть менее чем тридцать рабочих дней со дня направления конкурсным управляющим предложения о погашении требований кредиторов путем предоставления отступного или со дня включения предложения о погашении требований кредиторов путем предоставления отступного в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Имущество должника передается в качестве отступного кредиторам, направившим свои заявления финансовому управляющему в срок, установленный в предложении финансового управляющего.

Заявление кредитора о согласии на погашение своего требования путем предоставления отступного должно содержать сведения об имуществе должника, на которое претендует этот кредитор.

Кредитор, не направивший финансовому управляющему заявления о согласии на погашение своего требования путем предоставления отступного в установленный срок и (или) не указавший сведений об имуществе должника, считается отказавшимся от погашения своего требования путем предоставления отступного.

Имущество должника, предоставляемое в качестве отступного, распределяется между кредиторами, направившими конкурсному управляющему заявления о согласии на погашение своих требований путем предоставления отступного, в порядке очередности, установленной ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», пропорционально размерам погашаемых требований этих кредиторов путем предоставления отступного.

Имущество должника, в отношении которого поступили заявления о согласии на погашение своих требований путем предоставления отступного от нескольких

кредиторов, может быть передано кредиторам, направившим указанные заявления, в общую долевую собственность.

8.2. Поскольку, согласно п.1 ст.142.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», погашение требований кредиторов путем предоставления отступного допускается только в отношении имущества должника, не проданного или не переданного в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, при отсутствии непогашенных требований, относящихся к текущим платежам, требований первой или второй очереди, кредитор, заявивший о согласии на погашение своего требования путем предоставления отступного, обязан до передачи имущества перечислить на счет должника, указанный финансовым управляющим, сумму денежных средств для погашения непогашенных требований, относящихся к текущим платежам, требований первой или второй очереди.

Кредитор, не перечисливший сумму денежных средств для погашения непогашенных требований, относящихся к текущим платежам, требований первой или второй очереди, в установленный финансовым управляющим срок, считается отказавшимся от погашения своего требования путем предоставления отступного.

8.3. В целях соблюдения прав участников долевой собственности (в соответствии с пунктом 1, 2 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях), при поступлении финансовому управляющему заявления кредитора о согласии на погашение своего требования путем предоставления отступного, определяется следующий порядок.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она предлагается кредиторам в качестве отступного.

Для обеспечения реализации преимущественного права приобретения доли в праве общей собственности финансовый управляющий (продавец доли) обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении передать долю в качестве отступного постороннему лицу с указанием цены, определенной для передачи в качестве отступного и других условий, на которых продает ее (пункт 2 статьи 250 ГК РФ).

К указанному извещению применяются правила, предусмотренные статьей 165.1 Гражданского кодекса РФ.

В случае, если о намерении воспользоваться преимущественным правом приобретения заявили несколько лиц, доля в праве общей собственности должника продается по цене, определенной для передачи в качестве отступного, лицу, заявление о заключении договора купли-продажи которого поступило финансовому управляющему первым.

При этом требование об извещении признается исполненным, если финансовый управляющий направит уведомления о продаже доли с приложением проекта договора купли-продажи по адресу места нахождения имущества, по адресу регистрации по месту жительства гражданина или юридическому адресу юридического лица участников долевой собственности письмом с описью вложения или вручит им уведомление лично под расписку.

В течение месяца со дня извещения, финансовый управляющий и лицо, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, заключают договор купли-продажи доли. До заключения договора купли-продажи на основании полученного уведомления лицо, которое воспользовалось правом преимущественной

покупки, обязано внести предоплату в счет обеспечения оплаты доли в размере 100 % от цены, определенной для передачи в качестве отступного, на счет, указанный в уведомлении и в проекте договора купли-продажи. Заключение договора купли-продажи доли с лицом, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, без внесения предоплаты не допускается.

Предоплата 100 % должна быть внесена в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в уведомлении и в проекте договора купли-продажи, до истечения месяца со дня уведомления лица, которое воспользовалось правом преимущественной покупки.

Лицу, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, в случае неполной оплаты доли в установленный в соответствии с уведомлением срок, частичная оплата не возвращается.

Если остальные участники долевой собственности заявят отказ от приобретения доли или в течение месяца со дня извещения не заключат договор купли-продажи доли или не перечислят в установленный срок полную оплату за проданную им долю в праве общей собственности на счет, указанный в договоре купли-продажи, финансовый управляющий вправе передать имущество в качестве отступного кредиторам, направившим свои заявления финансовому управляющему в срок, установленный в предложении финансового управляющего.

Передача доли финансовым управляющим и принятие его кредитором осуществляется по передаточному акту, подписываемом сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор купли-продажи постороннему лицу доли в праве общей собственности подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Все расходы, связанные с переоформлением прав собственности на имущество, являющееся предметом договора (акта приема-передачи), возлагаются на покупателя (кредитора).

8.4. Если кредиторы откажутся от принятия указанного имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи.

## **9. Заключительные положения**

В случае возникновения в ходе процедуры реализации имущества гражданина обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, финансовый управляющий обязан представить суду для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 02.09.2021 суд предлагал конкурсным кредиторам представить нормативно обоснованный, документально подтвержденный отзыв на заявление, представить (при наличии) письменные возражения против оценки имущества, проведенной финансовым управляющим, с нормативным и документальным обоснованием своей позиции.

Доказательств того, что представленный финансовым управляющим порядок реализации конкурсной массы должника противоречит ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", интересам кредиторов, уполномоченного органа, в деле не имеется.

В связи с чем, суд, учитывая баланс интересов вовлеченных в процесс банкротства лиц, в том числе уполномоченного органа и иных кредиторов, учитывая состояние имущества, цель минимизации расходов должника - гражданина при проведении процедур банкротства, пришел к выводу об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества в представленной финансовым управляющим редакции.

Руководствуясь статьями 130, 139, 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

утвердить Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества Никитиной Татьяны Борисовны редакции, предложенной финансовым управляющим, с установлением начальной цены продажи имущества в соответствии с условиями положения.

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки, установленные статьями 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 61 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»

Судья

М.А. Лёвина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 08.06.2021 14:30:36  
Кому выдана Лёвина Марьяна Алексеевна