



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества

г. Ростов-на-Дону

«22» августа 2024 года

Дело № А53-31756-3/2023

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Косулиной Е.О., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Голиковой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества, третье лицо - Чекрыжова Галина Николаевна

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Пересветовой Ирины Алексеевны (30.01.1977 года рождения, место рождения: Ростовская область, г. Шахты, СНИЛС 075-326-025 51, ИНН 615514673060, адрес регистрации: Ростовская область, г. Шахты, ул. Неглинская, д. 33, кв. 16)

в отсутствие представителей;

установил: в Арбитражный суд Ростовской области поступило ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества.

Лица, участвующие в деле, уведомлены надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в порядке ст. 123 АПК РФ, извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в порядке ст. 123 АПК РФ, явку представителя в судебное заседание не обеспечили.

Чекрыжова Г.Н., извещенная надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в порядке ст. 123 АПК РФ, явку представителя в судебное заседание не обеспечила. В материалы дела возвращается почтовая корреспонденция с отметкой органа почтовой связи «Истек срок хранения».

В материалы дела от ГУ МВД России по Ростовской области представлена адресная справка, на основании которой судом направлялась заказная корреспонденция по указанному адресу, в связи с чем суд считает, что Чекрыжова Г.Н. надлежащим образом уведомлена о дате и месте судебного заседания.

Заявление рассматривается в порядке ст. 156 АПК РФ, согласно которой при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

Рассмотрев заявление финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, суд пришел к выводу о необходимости его удовлетворения.

Судом установлено, что решением Арбитражного суда Ростовской области от 07.11.2023 должник признан несостоятельной (банкротом), в отношении него введена

процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Ефименко Андрей Владимирович.

Сведения о введении процедуры реализации имущества должника опубликованы в газете «Коммерсантъ» №215(7660) от 18.11.2023.

11.06.2024 посредством сервиса электронной подачи документов «Мой Арбитр» в Арбитражный суд Ростовской области поступило ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества.

Определением от 09.07.2024 суд освободил арбитражного управляющего Ефименко Андрея Владимировича от исполнения обязанностей финансового управляющего должника.

Определением суда от 20.08.2024 суд утвердил финансовым управляющим имуществом должника - Мороз Александру Сергеевну.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», 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.

Согласно п. 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ 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.

Как следует из материалов дела, реализации в рамках настоящего дела о банкротстве подлежит недвижимое имущество должника, не предназначенное для предпринимательской деятельности.

Финансовый управляющий просит принять следующий порядок и условия продажи имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества:

**1. Предмет торгов. Начальная цена. Задаток. Шаг аукциона**

1.1. Оценка недвижимого имущества Должника – гараж, кадастровый номер 61:59:0000000:20143, расположенный по адресу: 346500, Ростовская обл., г. Шахты, а/к «Шкода» по ул. Ильюшина, гараж №2226, общая долевая собственность, доля в праве 9/10, площадь 26, 5 кв.м., нежилое, определена на основании кадастровой стоимости от 06 июня 2024 года в соответствии с выпиской из ЕГРН от 06.06.2024 г. в размере 58 407, 86 руб. за весь гараж.

Поскольку Должнику принадлежит 9/10 гаража, то стоимость гаража, находящегося в общей долевой собственности, составляет 52 567, 074 руб. (58 407,86/10)\*9).

1.2. Начальная цена продажи недвижимого имущества-предмета торгов следующая:

№	Наименование имущества	Рыночная стоимость (руб.)
---	------------------------	---------------------------

1	Гараж, кадастровый номер 61:59:0000000:20143, расположенный по адресу: 346500, Ростовская обл., г. Шахты, а/к «Шкода» по ул. Ильюшина, гараж №2226, общая долевая собственность, доля в праве 9/10, площадь 26, 5 кв.м., нежилое	52 567, 074 руб.
---	--	------------------

1.3. Гараж Должника подлежит продаже 1 (одним) лотом. Состав лота следующий:

Номер лота	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Начальная цена продажа лота, руб.
------------	---	-----------------------------------

1 гараж, кадастровый номер 61:59:0000000:20143, 52 567, 074 руб.  
расположенный по адресу: 346500, Ростовская обл.,  
г. Шахты, а/к «Шкода» по ул. Ильюшина, гараж  
№2226, общая долевая собственность, доля в праве  
9/10, площадь 26, 5 кв.м., нежилое

1.4. Финансовым управляющим 08.06.2024 г. направлено предложение в адрес участника общедолевой собственности гаража, являющийся предметом торгов, о преимущественном праве покупки доли в размере 1/10 по стоимости, установленной настоящим положением, а именно:

1. Участник общей долевой собственности в отношении недвижимого имущества – гаража - Чекрыжова Галина Николаевна (27.01.1952, Ростовская обл., г. Шахты, РОССИЯ, СНИЛС 031-073-861 14 паспорт России серия 60 01 №644657, выдан 04.10.2001, 1 Отдел милиции УВД г. Шахты Ростовской области Россия, Ростовская обл., г. Шахты, ул. Неглинская, дом №33, кв. 16).

1.5. В случае, если до начала проведения финансовым управляющим первых торгов, от потенциального участника общедолевой собственности поступит письменное заявление о намерении воспользоваться правом преимущественной покупки, то финансовым управляющим будет заключен соответствующий договор с преимущественным приобретателем и не будут проведены торги по реализации недвижимого имущества в соответствии с положениями ст. 250 ГК РФ.

1.6. Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 20% от начальной цены продажи имущества.

1.7. Шаг аукциона устанавливается в размере 5% от начальной цены продажи имущества.

## **2. Организатор торгов**

В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий. Организатор торгов при подготовке и проведении торгов осуществляет следующие функции:

2.1. Назначает дату и время проведения торгов.

Торги должны быть проведены организатором торгов не позднее, чем в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.

Опубликовывает информационное сообщение о продаже имущества на <https://bankrot.fedresurs.ru>, в срок не позднее 2 (Двух) недель с даты утверждения Арбитражным судом Ростовской области Положения о продаже о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже имущества должника Пересветовой И. А. не позднее, чем за 30 (Тридцать) рабочих дней до даты проведения торгов.

Место проведения торгов: электронная площадка (торговая площадка «Ю Тендер»). Доступ к электронной торговой площадке обеспечивается через интернет по адресу <http://utender.ru/>.

2.2. Организатор торгов при подготовке и проведении торгов осуществляет следующие функции:

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.
- Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.
- Проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации.
- Принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет претендентов о принятом решении.
- Определяет победителя торгов и оформляет протокол об итогах торгов.
- Производит расчеты с претендентами, участниками и победителем торгов.
- Уведомляет претендентов и участников торгов о результатах торгов после завершения торгов.

### **3. Представление заявок на участие в открытых торгах**

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.

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.

3.3. Заявка на участие в открытых торгах должна содержать:

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

б) действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), 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), копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия 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;

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, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий;

е) предложение о цене имущества (предприятия) должника в случае проведения торгов в форме конкурса.

3.4. В течение двух часов 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.

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.

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 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.

#### **4. Определение участников открытых торгов**

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

4.2. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в открытых торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика и указания оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

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. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания с приложением копии протокола об определении участников торгов.

Оператор электронной площадки в течение одного дня 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. Проведение открытых торгов**

5.1. В случае если при проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене, оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

5.2. 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.

5.3. В случае если при проведении открытых торгов используется открытая

форма представления предложений о цене имущества (предприятия) должника, 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.

5.4. При проведении открытых торгов время проведения таких торгов определяется в следующем порядке:

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

- в случае поступления предложений о цене имущества (предприятия) должника в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене имущества (предприятия) должника продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества (предприятия) не поступило следующее предложение о цене имущества (предприятия), открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

5.5. Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки отклоняет предложение о цене имущества (предприятия) 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 (предприятия) должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную «шагу» аукциона или меньше ранее представленного предложения о цене имущества (предприятия) должника.

5.6. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность представления участниками торгов с открытой формой представления предложений о цене имущества (предприятия) должника двух и более одинаковых предложений о цене имущества (предприятия) должника. В случае, если была предложена цена имущества (предприятия) должника, равная цене имущества (предприятия) должника, предложенной другим (другими) участником (участниками)

торгов, представленным признается предложение о цене имущества (предприятия) должника, поступившее ранее других предложений.

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

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

5.9. При продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении открытых торгов наряду со сведениями,



предусмотренными статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества (предприятия) должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

При отсутствии в установленном в сообщении о проведении открытых торгов срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества (предприятия) должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества (предприятия) должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения. Победителем открытых торгов по продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения признается участник открытых торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую цену продажи имущества (предприятия) должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества (предприятия) должника, установленной для определенного периода проведения открытых торгов.

Со дня определения победителя открытых торгов по продаже имущества (предприятия) должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

5.10. В ходе проведения открытых торгов информация об открытых торгах подлежит размещению на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

## **6. Порядок подведения результатов проведения открытых торгов и признания открытых торгов несостоявшимися**

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

6.2. В случае, если при проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества (предприятия) должника, организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

- а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- б) предложения о цене имущества (предприятия) должника, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене;
- в) результаты рассмотрения предложений о цене имущества (предприятия) должника, представленных участниками торгов;

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя открытых торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов (в случае использования открытой формы представления предложений о цене);

д) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов;

е) обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем - в случае проведения конкурса.

6.3. 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.

6.4. 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 (предприятия) должника не ниже установленной начальной цены имущества (предприятия) должника, договор купли-продажи заключается организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества (предприятия) должника.

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

6.6. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом «О несостоятельности (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.

6.7. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи имущества (предприятия) должника (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество (предприятие) приобретено покупателем).

6.8. Если в соответствии с Порядком открытые 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.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

6.9. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном настоящим Положением с учетом положений пункта 8 статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

### **7. Порядок передачи документов и взаиморасчет сторон**

7.1. 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.

7.2. 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 организатор торгов 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.

7.3. 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 срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

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.

7.4. В случае неоплаты имущества/лота победителем торгов финансовый управляющий в срок 5 (Пять) дней с даты истечения срока на оплату имущества, должен предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота путем направления заказного письма с уведомлением о вручении участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества/лота по сравнению с ценой имущества/лота, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов, по предложенной этим участником цене. При отказе этого участника от покупки имущества или не поступлении ответа от него в 14 (Четырнадцатидневный) срок с даты направления финансовым управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, финансовый управляющий обязан последовательно в таком же порядке и в те же сроки предлагать заключить договор купли-продажи имущества/лота остальным участникам торгов по предложенной ими цене, начиная с участника, предложившего наибольшую цену к участнику, предложившему наименьшую цену.

7.5. Продажа имущества/лота оформляется договором купли-продажи

имущества/лота, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Договор купли-продажи недвижимого имущества должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю и государственной регистрации перехода права собственности только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота и перечисления денежных средств, вырученных от реализации имущества/лота.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества/лота являются:

- 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 обременения в отношении имущества/лота, в том числе публичного сервитута;

- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

7.6. Передача имущества/лота финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо установление условия о том, что договор купли-продажи имеет силу акта приема и передачи имущества.

#### **8. Повторные торги**

8.1. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного 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.

8.2. 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.

**Начальная цена продажи недвижимого имущества на повторных торгах следующая:**

<b>№ Лот</b>	<b>Начальная цена продажи лота</b>	<b>Начальная цена лотов на повторных торгах</b>
1	Гараж, кадастровый номер 61:59:0000000:20143, расположенный по адресу: 346500, Ростовская обл., г. Шахты, а/к «Шкода» по ул. Ильюшина, гараж №2226, общая долевая собственность, доля в праве 9/10, площадь 26, 5 кв.м., нежилое	52 567, 074 руб. 47 310, 36

#### **9. Условия продажи имущества путем публичного предложения**

9.3. В случае не продажи имущества путем проведения двух самостоятельных

торгов в форме аукциона (первый аукцион, второй аукцион на 10 процентов ниже начальной продажной цены), финансовый управляющий прибегает к продаже имущества путем публичного предложения:

**При продаже имущества Должника посредством публичного предложения устанавливаются следующие условия:**

- начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах;

- величина задатка при продаже имущества путем публичного предложения устанавливается в размере 20 % от начальной цены, соответствующего интервала;

- шаг аукциона устанавливается в размере 5% от начальной цены продажи имущества, в том числе на публичных торгах.

- Торги в форме публичного предложения проводятся путем снижения начальной цены лота каждые 5 (пять) календарных дней на 5% от начальной цены продажи лота на публичных торгах до момента заключения договора купли-продажи. Первые пять календарных дней цена продажи лота остается неизменной.

- Цена отсечения устанавливается в размере 30% от стоимости имущества на повторных торгах.

#### **10. Заключительные положения**

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

10.2. Денежные средства принимаются в качестве задатка на основной расчетный счет Должника по реквизитам, представленным финансовым управляющим Должника в объявлении о проведении торгов.

10.3. Денежные средства в качестве полной оплаты по договору купли-продажи принимаются на расчетный счет Должника, представленный финансовым управляющим при заключении договора купли-продажи с покупателем.

Определением 24.06.2024 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.

Поскольку в материалы обособленного спора от конкурсных кредиторов и должника возражений относительно представленной редакции не поступило, суд оценив, представленные доказательства считает, что Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника подлежат утверждению в редакции финансового управляющего.

Руководствуясь статьями 130, 139, 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «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 Пересветовой Ирины Алексеевны в редакции, предложенной финансовым управляющим с установлением начальной цены продажи имущества в размере 52 567, 074 руб.

Определение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня вынесения, в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, принятое по результатам рассмотрения апелляционной жалобы на определение арбитражного суда первой инстанции, может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в срок, не превышающий месяца со дня вступления в законную силу такого постановления, в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

Е.О. Косулина

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 26.06.2023 8:37:00  
Кому выдана Косулина Екатерина Олеговна