



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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
«06» февраля 2018 года

Дело А53-21547/2016

Резолютивная часть определения оглашена «30» января 2018 года
Полный текст судебного акта изготовлен «06» февраля 2018 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе:
судьи Деминой Я.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Теркиной И.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего Ткачева Андрея Юрьевича – Миндрул Юлии Валерьевны об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Ткачева Андрея Юрьевича 346715, Ростовская область, Аксайский район, х. Камышеваха, пер. Топазовый, д. 25/18 при участии:
от финансового управляющего: Миндрул Ю.В. лично (паспорт);
от ПАО Банк «ФК Открытие»: представитель Романова И.А. по доверенности от 13.08.2017;
от уполномоченного органа: представитель Пятибратов А.А. по доверенности от 13.06.2017;

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Ткачева Андрея Юрьевича (далее по тексту – должник) рассматривается заявление финансового управляющего Ткачева Андрея Юрьевича – Миндрул Юлии Валерьевны об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника:

- Земельный участок. Кадастровый номер 78:42:0018327:86. Адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория предприятия "Детскосельское", участок 59 (Колпинский), площадь 19472 кв.м. Собственность. Дата гос. регистрации 06.08.2011г.;

- Здание. Кадастровый номер 61:42:0190101:834. Адрес: Ростовская обл., Чертковский район, с. Осиково, ул. Российская, д. 46, площадь 132,1 кв.м. 1/4 доли. Дата гос. регистрации 28.07.2011г.

До начала судебного заседания от финансового управляющего Миндрул Ю.В. посредством сервиса подачи документов в электронном виде «Мой арбитр» поступило решение об установлении стоимости земельного участка, решение об установлении стоимости помещения, Положение о реализации заложенного имущества должника, протокол собрания кредиторов № 3 от 15.12.2017, а также ходатайство об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Документы приобщены судом к материалам дела.

В судебном заседании финансовый управляющий ответил на вопросы суда, заявление поддержал.

Представитель ПАО Банк «ФК Открытие» не возражал против удовлетворения заявления.

Представитель уполномоченного органа ходатайствовал о приобщении отзыва на заявление финансового управляющего, не возражал против удовлетворения Положения в редакции финансового управляющего, просил пункты 6.2, 6.3 утвердить в редакции уполномоченного органа.

Документы приобщены судом к материалам дела.

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 со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом мнения лиц, участвующих в деле, отчет временного управляющего по результатам процедуры наблюдения рассмотрен судом в отсутствие иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, надлежащим образом извещенных.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения финансового управляющего, суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 27.01.2017 (резолютивная часть оглашена 18.01.2017) Ткачев Андрей Юрьевич признан (несостоятельным) банкротом, в отношении Ткачева Андрея Юрьевича введена процедура реструктуризации долгов гражданина.

Финансовым управляющим Ткачева Андрея Юрьевича утверждена Миндрул Юлия Валерьевна (ИНН 140203283546, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих – 181, адрес для направления корреспонденции: 344034, г. Ростов-на-Дону, а/я 622) из числа членов саморегулируемой организации - Крымский союз профессиональных арбитражных управляющих «ЭКСПЕРТ» (298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 4).

Сведения о введении в отношении Ткачева Андрея Юрьевича процедуры реструктуризации долгов опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 18.02.2017 № 31, объявление № 61230016827.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 03.07.2017 (резолютивная часть оглашена 29.06.2017) Ткачев Андрей Юрьевич признан (несостоятельным) банкротом, в отношении Ткачева Андрея Юрьевича введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим Ткачева Андрея Юрьевича утверждена Миндрул Юлия Валерьевна (ИНН 140203283546, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих – 181, адрес для направления корреспонденции: 344034, г. Ростов-на-Дону, а/я 622) из числа членов саморегулируемой организации - Крымский союз профессиональных арбитражных управляющих «ЭКСПЕРТ» (298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 4).

Сведения о введении в отношении Ткачева Андрея Юрьевича процедуры банкротства – реализации имущества должника опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 15.07.2017 № 127, объявление № 61230025041.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 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.

В пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в деле о несостоятельности (банкротстве) граждан" разъяснено, что 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, реализуемое имущество для предпринимательской деятельности не предназначено.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

В силу пункта 3 статьи 213.26 Закона о 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.

В рамках исполнения обязанностей финансового управляющего Миндрул Юлией Валерьевной была проведена инвентаризация имущества должника и оценка его рыночной стоимости.

В представленном ходатайстве и на основании Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина финансовый управляющий просит утвердить следующий порядок и условия продажи имущества:

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества определяет порядок организации продажи движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Должнику Ткачеву Андрею Юрьевичу (ИНН 610206203166, паспорт серия 6016 №985283, выдан 27.07.2016г. отделом УФМС России по Ростовской области в Первомайском районе г. Ростова-на-Дону, зарегистрирован по адресу: Ростовская область, х. Камышеваха, пер. Топазовый, д. 25/18), в отношении которого решением Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-21547/16 от 3 июля 2017 года введена процедура реализации имущества.

1.2. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по

реализации имущества разработано в соответствии со ст. 28, ст. 110, п. 3 ст.111, ст. 112, ст.139, 148, 213,25, ст. 213,26 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.

1.3. Продажа Имущества Должника в ходе процедуры проводится в электронной форме путем проведения открытого по составу и форме представления предложений о цене участников аукциона (п.п 1.4, 1.4.1, п. 4, 5 настоящего Положения) и путем проведения торгов посредством публичного предложения (п.п. 1.4.2, п.6. настоящего Положения), осуществляется в следующей последовательности:

1.4. Проведение первых открытых торгов в форме аукциона (не позднее 35 рабочих дней, с даты утверждения судом настоящего Положения);

1.4.1.Проведение повторных открытых торгов в форме аукциона со снижением начальной цены на 10% (не позднее 35 рабочих дней, с даты признания первых торгов несостоявшимися);

1.4.2.Проведение торгов посредством публичного предложения (не позднее 65 календарных дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися).

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.

1.6. Денежные средства, вырученные от реализации имущества Должника, направляются на погашение требований кредиторов в порядке, определенном ст. 213.27 Закона о банкротстве.

2. Сокращения и Термины

2.1. Должник - Ткачева Андрея Юрьевича, ИНН 610206203166, паспорт серия 6016 №985283, выдан 27.07.2016г. отделом УФМС России по Ростовской области в Первомайском районе г. Ростова-на-Дону, зарегистрирован по адресу: Ростовская область, х. Камышеваха, пер. Топазовый, д. 25/18.

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)»;

Имущество должника - имущество, имеющееся на дату утверждения арбитражным судом настоящего положения и включенное в настоящее положение.

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

2.4. Организатор торгов - Конкурсный управляющий;

2.5. Официальное издание - В соответствии с распоряжением правительства РФ от 21 июля 2008 года №1049-р и заключенным с ФРС РФ договором №25 от 01.08.2008 года газета «Коммерсантъ» получила статус официального издания для публикации сведений, предусмотренных Законом;

2.6. Порядок - Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества Должника,

2.7. Участник торгов - Заявитель, допущенный к торгам.

2.8. 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».

2.9. Электронная площадка - под электронной площадкой понимается сайт в сети "Интернет", на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

2.10. 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.

3. Организатор торгов

Организатором торгов выступает Конкурсный 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 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения настоящего Положения направляет в официальное издание в сеть «Интернет» - Единый федеральный реестр сведений о банкротстве информационное сообщение о продаже имущества.

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.

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

3.7. 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, соответствующий 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.
1.	Земельный участок. Кад.номер 78:42:0018327:86. Адрес: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Детскосельское", участок 59 (Колпинский), площадь 19472 кв.м. Собственность. Дата гос. регистрации 06.08.2011г. Установлен особый правовой режим использования земель, земельный участок отнесен к землям природоохранного назначения. Земельный участок также обременен прочими ограничениями: вид ограничения - "Техническая зона скоростной платной автомобильной дороги , площадью 16594 кв.м».	130 000
2.	Здание. Кад.номер 61:42:0190101:834. Адрес: Ростовская обл., р-н Чертковский, с.Осиково, Ул. Российская, д. 46, площадь 132,1 кв.м. 1/4 доли. Дата гос. регистрации 28.07.2011г.	297 000

В случае наличия разногласий по установлению начальной продажной цены, она подлежит утверждению Арбитражным судом Ростовской области в рамках дела о несостоятельности должника № А53-21547/16.

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, предусмотренные 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 счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке. В этом случае

перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. Документом, подтверждающим 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 % 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% (двадцати 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 Конкурсным 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.

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 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 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 программно-аппаратных 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 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 управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и 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 для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи имущества 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 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 конкурсный 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 конкурсный 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. В случае неоплаты имущества/лота победителем торгов 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 конкурсным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, конкурсный 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.

5.3.5. Продажа имущества/лота оформляется договором купли-продажи имущества/лота, который заключает конкурсный 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 обременении в отношении имущества/лота, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

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

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 конкурсного 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. 1.4.1, 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. 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.

6.2. Не позднее чем за тридцать дней до даты начала проведения торгов их организатор должен опубликовать сообщение о продаже Имущества Должника посредством публичного предложения. Начальная цена продажи имущества должника путем публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Величина последовательного снижения начальной цены продажи имущества Должника составляет 10 % 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 дня с даты начала продажи имущества должника посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи имущества составляет 10 % от начальной продажной цены, указанной в п. 4.1. настоящего Порядка.

6.3. 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.

6.3.1. Для участия в торгах по продаже имущества Должника посредством публичного предложения заявитель должен внести задаток в размере 10% (двадцать процентов) от начальной цены продажи Имущества действующей в каждый определенный промежуток времени действия начальной стоимости в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении .

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

Величина последовательного снижения начальной цены продажи имущества Должника составляет 10% от цены продажи имущества, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, период, по истечению которого последовательно снижается указанная начальная цена, составляет 5 (пять) рабочих дней с даты начала продажи имущества должника посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи имущества составляет 10 % от начальной цены, указанной в п. 4.1. настоящего Порядка

6.4. 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.

6.5. 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.

8. 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, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Уполномоченный орган просит утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника предложенное финансовым управляющим, за исключением абзаца 2 пункта 6.2 Положения, а также с указанием цены отсечения в размере 50% от начальной цены указанной в пункте 4.1 Положения.

Целью процедуры реализации имущества гражданина является пропорциональное удовлетворение требований кредиторов путем продажи имущества должника, при которой подлежит соблюдению баланс интересов должника и кредиторов. Цель процедуры продажи имущества должника путем публичного предложения состоит в реализации имущества должника путем систематического снижения цены и в наиболее короткие сроки. Последовательное снижение цены способствует увеличению круга потенциальных покупателей.

Уполномоченный орган также предлагает установить «цену отсечения» не менее 50% от начальной стоимости имущества, со ссылкой на то, что занижение минимальной цены продажи имущества существенно нарушает права и законные интересы кредиторов и уполномоченного органа, поскольку не позволяет выручить максимально возможную цену от реализации конкурсной массы должника. Указание «цены отсечения» позволит удовлетворить в большем размере требования кредиторов и уполномоченного органа.

Вместе с тем, Закон о банкротстве не содержит положений о предельном снижении цены имущества при его продаже посредством публичного предложения.

Принимая во внимание стоимость имущества, подлежащего реализации, исходя из цели процедуры реализации имущества гражданина – удовлетворение требований кредиторов, суд считает целесообразным утвердить Положение с учетом замечаний, предложенных уполномоченным органом по пункту 6.2. Положения.

Иных разногласий по порядку реализации имущества должника не представлено.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 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.

Руководствуясь статьями 60, 110, 130, 139, 213.26 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, об условиях и о сроках реализации имущества Ткачева Андрея Юрьевича, предложенное финансовым управляющим, за исключением абзаца 2 пункта 6.2. Положения.

Абзац 2 пункта 6.2. Положения изложить в следующей редакции: «Величина последовательного снижения начальной цены продажи имущества Должника составляет 10% от цены продажи имущества, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, период, по истечению которого последовательно снижается указанная начальная цена, составляет 5 (пять) рабочих дней с даты начала продажи имущества должника посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи имущества составляет 10 % от начальной цены, указанной в п. 4.1. настоящего Порядка».

Установить начальную цену продажи имущества:

- Земельный участок. Кадастровый номер 78:42:0018327:86. Адрес: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Детскосельское», участок 59 (Колпинский), площадь 19 472 кв.м. Собственность. Дата гос. регистрации 06.08.2011 в размере 130 000,00 руб.;

- Здание. Кадастровый номер 61:42:0190101:834. Адрес: Ростовская обл., р-н Чертковский, с. Осиково, ул. Российская, д. 46, площадь 132,1 кв.м. 1/4 доли. Дата гос. регистрации 28.07.2011 в размере 297 000,00 руб.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения через арбитражный суд, принявший определение.

Судья

Я.А. Демина