



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Омск
03 июня 2021 года

№ дела
А46-13756/2016

*Резолютивная часть определения оглашена 27 мая 2021 года.
Полный текст определения изготовлен 03 июня 2021 года.*

Арбитражный суд Омской области
в составе судьи Макаровой Н.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Ананьевой А.Е.,
рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Борисова
Николая Владимировича (03.08.1965 года рождения, уроженец гор. Ленинск-Кузнецкий
Кемеровской области; зарегистрирован по адресу: 644033, Омская область, город Омск,
улица Красный путь, дом 82 «А», квартира 79; ИНН 550207796112, СНИЛС № 113-313-
795-16) Глазковой Ирины Сергеевны
об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника,

при участии в судебном заседании:
от супруги должника – Борисова Н.Н. лично, Михеева А.Г. по доверенности от 19.05.2021
№ 55 АА 2526511 (паспорт),
от кредитора – Назарько В.С. по доверенности от 06.04.2021 (паспорт);
от финансового управляющего – Глазкова И.С. лично (паспорт),

У С Т А Н О В И Л :

решением Арбитражного суда Омской области от 18.01.2017 (резолютивная часть
решения оглашена 12.01.2017) Борисов Николай Владимирович (далее по тексту - Борисов
Н.В., должник) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена
процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев (до 12.07.2017),
финансовым управляющим должника утверждена Глазкова Ирина Сергеевна.

Публикация сообщения, в соответствии со статьями 28, 213.7 Федерального закона
от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о
банкротстве), о введении в отношении должника процедуры реализации имущества
гражданина, состоялась в газете «Коммерсантъ» № 11 от 21.01.2017.

Срок процедуры реализации имущества гражданина неоднократно продлевался.

20.11.2018 финансовый управляющий Глазкова И.С. обратилась в Арбитражный суд
Омской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного
процессуального кодекса Российской Федерации, об утверждении Положения о порядке,
сроках и условиях продажи имущества должника в редакции № 3 (исключив пункты с
11.2 по 11.5) и установить начальную продажную цену.

Определением Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 заявление
финансового управляющего удовлетворено.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2020 апелляционная жалоба Борисовой Натальи Николаевны удовлетворена, определение Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 отменено. Вопрос об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Определением Арбитражного суда Омской области от 09.07.2020 заявление принято к производству после отмены судебного акта, назначено судебное заседание по рассмотрению заявления на 11.08.2020.

07.08.2020 от финансового управляющего в материалы дела поступили дополнительные документы.

В судебном заседании 11.08.2020 представитель должника приобщил к материалам дела отзыв, указал на необходимость внесения пункта 5.7 в Положение, заявил ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление опеки и попечительства департамента образования Администрации города Омска.

Согласно статье 213.6 Закона о банкротстве при вынесении арбитражным судом определения о признании обоснованным заявления должника, конкурсного кредитора или уполномоченного органа о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов арбитражный суд привлекает к участию в рассмотрении дела о банкротстве гражданина орган опеки и попечительства в случае, если в рамках рассматриваемого дела затрагиваются права несовершеннолетнего лица или права лица, признанного судом недееспособным.

Судом установлено, что Управление опеки и попечительства департамента образования Администрации города Омска привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора в рамках всего дела № А46-13756/2016, следовательно, дополнительного его привлечения в рамках обособленного спора не требуется.

В судебном заседании 11.08.2020 представитель должника также ходатайствовал о приостановлении производства по делу, в связи с наличием иного судебного акта, не вступившего в законную силу, который может повлиять на ход рассмотрения настоящего обособленного спора.

Судом рассмотрено ходатайство о приостановлении и отказано в его удовлетворении, поскольку на дату рассмотрения ходатайства апелляционная жалоба на судебный акт принята не была.

Определением Арбитражного суда Омской области от 11.08.2020 судебное заседание по рассмотрению заявления отложено.

В судебном заседании 24.09.2020 представитель супруги должника Борисовой Натальи Николаевны приобщил к материалам дела апелляционную жалобу на решение Кировского районного суда г. Омска от 20.07.2020; ходатайствовал о приостановлении производства по рассмотрению настоящего спора до вступления в силу итогового судебного акта по рассмотрению Омским областным судом апелляционной жалобы Борисова Николая Владимировича на решение Кировского районного суда города Омска от 20.07.2020 по делу № 2-1869/2020.

Представитель должника приобщил дополнения на отзыв, поддержал ходатайство о приостановлении производства по делу.

Финансовый управляющий Глазкова И.С. возражала против приостановления, пояснила о возможности отложения судебного заседания.

Определением Арбитражного суда Омской области от 01.10.2020 производство по настоящему заявлению приостановлено до вступления в силу итогового судебного акта по рассмотрению Омским областным судом апелляционной жалобы Борисова Николая Владимировича на решение Кировского районного суда города Омска от 20.07.2020 по делу № 2-1869/2020.

02.11.2020 финансовый управляющий Глазкова И.С. направила в материалы дела

ходатайство о возобновлении производства по делу.

Определением Арбитражного суда Омской области от 10.11.2020 назначено судебное заседание по вопросу возможности возобновления производства по делу.

Информация о дате, месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по адресу: www.omsk.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 17.12.2020 финансовый управляющий приобщил к материалам дела апелляционное определение.

Представитель Борисова Н.В., представитель Борисовой Н.Н. возражали против возобновления производства, представитель Борисова Н.В. приобщил к материалам дела письменный отзыв.

Определением Арбитражного суда Омской области от 23.12.2021 в удовлетворении ходатайства финансового управляющего Борисова Н.В. Глазковой Ирины Сергеевны о возобновлении производства по заявлению финансового управляющего Борисова Н.В. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в рамках дела № А46-13756/2016 отказано.

19.04.2021 от финансового управляющего должника поступило ходатайство о возобновлении производства по делу, в котором Глазкова И.С. указывает на вступление в законную силу решения Кировского районного суда г. Омска от 20.07.2020 по делу №2-1869/2020, решения Кировского районного суда г. Омска от 10.01.2020 по делу №2-13/2020.

В связи с тем, что обстоятельства, послужившие основанием для приостановления производства по заявлению, устранены, определением Арбитражного суда Омской области от 26.04.2021 производство по заявлению финансового управляющего Борисова Н.В. Глазковой И.С. об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в рамках дела № А46-13756/2016 возобновлено, судебное заседание назначено на 25.05.2021.

В судебном заседании 25.05.2021 был объявлен перерыв в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации до 27.05.2021.

Информация об объявлении перерыва размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по адресу: www.omsk.arbitr.ru.

После перерыва судебное заседание возобновлено 27.05.2021.

В судебном заседании представитель Борисовой Н.Н. представил суду для приобщения к материалам дела отзыв, а также ходатайствовал о приостановлении производства по рассмотрению настоящего спора до вступления в силу итогового судебного акта по рассмотрению кассационной жалобы.

Представитель кредитора возражал против удовлетворения ходатайства о приостановлении.

В силу пункта 1 части 1 статьи 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

Объективной предпосылкой применения данной нормы является невозможность рассмотрения одного дела до принятия судебного акта по другому делу. При этом невозможность рассмотрения спора обусловлена тем, что существенные для дела обстоятельства подлежат установлению при разрешении другого дела. Такая предпосылка налицо в случае, когда судебный акт, принятый по другому делу, будет иметь какие-либо процессуальные или материальные последствия для разрешения настоящего спора.

В обоснование своего ходатайства Борисова Н.Н. указывает, что в настоящее время

существуют правовые препятствия в утверждении порядка продажи имущества Борисова Н.В., а именно:

Решением Кировского районного суда г. Омска от 10.01.2020 по делу № 2-13/2020 (№ 2-5568/2019) в удовлетворении исковых требований Сейбель А.Я., Высоцкой Е.А. к Борисовой Н.Н. об обязанности заключить договор купли-продажи на условиях, указанных в предварительном договоре от 27.09.2019 отказано в полном объеме.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 29.03.2021 по делу № 2-13/2020 (№ 2-5568/2019) решение Кировского районного суда г. Омска от 10.01.2020 оставлено без изменения, апелляционная жалоба Сейбель А.Я., Высоцкой Е.А. без удовлетворения.

Сейбель А.Я., Высоцкая Е.А. не согласившись с принятым судебным актом, обратились в Восьмой кассационный суд общей юрисдикции с кассационной жалобой на вышеназванные судебные акты.

Судебное заседание Восьмого кассационного суда общей юрисдикции по рассмотрению кассационной жалобы Сейбель А.Я., Высоцкой Е.А. назначено на 13.07.2021.

Таким образом, как указывает Борисова Н.Н., до рассмотрения указанной кассационной жалобы неясна судьба $\frac{1}{2}$ доли Борисовой Н.Н. в праве общей долевой собственности на железнодорожные пути протяженностью 380 м, расположенные по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30 от стрелки № 3 до ЕФ-3, кадастровый номер 55:36:000000:151230, что является правовым препятствием к утверждению Прядка продажи имущества Борисова Н.В. в настоящее время.

Между тем, суд полагает, что доводы Борисовой Н.Н. основаны на неверном толковании норм права.

Судебный акт, имеющий преюдициальное значение для рассмотрения настоящего обособленного спора, вступил в законную силу, следовательно, у суда отсутствуют процессуальные основания для приостановления производства.

Ввиду изложенного, судом отказано в удовлетворении ходатайства о приостановлении производства по делу.

Также, суд считает необходимым отметить, что при удовлетворении кассационной жалобы и отмене обжалуемых судебных актов, лица, участвующие в деле не лишены возможности обратиться в Арбитражный суд Омской области с заявлением о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

По существу спора Борисова Н.Н., представитель Борисовой Н.Н. указали, что установленная начальная цена продажи имущества является заниженной и не соответствует рыночным ценам, а также указывают на необходимость внесения в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника пункта о преимущественном праве покупки $\frac{1}{2}$ доли имущества, выставляемого на торги.

Финансовый управляющий поддержал позицию, изложенную ранее, просит суд утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Представитель кредитора поддерживает позицию финансового управляющего.

Рассмотрев материалы дела, заслушав мнение лиц, участвующих в судебном заседании, суд установил следующее.

Финансовым управляющим Глазковой И.С. 15.11.2018 составлена опись № 2 имущества гражданина. В конкурсную массу включено следующее имущество: $\frac{1}{2}$ доли в общей долевой собственности на подъездной железнодорожный путь, протяженностью 380 м. и расположенный по адресу: Омская обл., г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки № 3 до ГФ-3.

Собранием кредиторов должника, состоявшимся 18.04.2017, принято решение провести оценку имущества гражданина финансовым управляющим самостоятельно.

Решением об оценке имущества от 15.11.2018 финансовый управляющий Глазкова И.С. произвела оценку имущества, принадлежащего должнику.

Далее, в связи составлением описи № 4 от 18.06.2019 и решения об оценке от 20.06.2019 имущества Борисова Н.В. 09.07.2019 финансовым управляющим Глазковой И.С. направлено в Арбитражный суд Омской области ходатайство об уточнении, в котором она просила утвердить Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции № 2 от 21.06.2019 и установить начальную продажную цену имущества.

Решением Кировского районного суда города Омска от 21.08.2019 № 2-3893/2019, вступившим в законную силу 06.11.2019, Борисов Н.В. включен в качестве арендатора и договор аренды земельного участка № ДГУ-13-532 от 29.01.2008, зарегистрированного 18.03.2008, заключенный между Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска и Борисовой Н.Н.; доли Борисовой Н.Н. и Борисова Н.В. в праве пользования земельным участком с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв.м., адрес (местоположение) установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102 признаны в размере $\frac{1}{2}$. Указано на внесение изменений в договор аренды земельного участка от 29.01.2008 № ДГУ-13-532, заключенный между Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска и Борисовой Н.Н., в части установления размера долей Борисова Н.В. и Борисовой Н.Н. в праве аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42 963 кв.м., местоположение установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102 по $\frac{1}{2}$ доли.

Решением Кировского районного суда города Омска от 21.08.2019 по делу № 2-3460/2019, вступившим в законную силу 20.11.2019, право аренды земельного участника с кадастровым номером 55:36:190102:0087 площадью 42963 кв.м., местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102, забор из панельных блоков, расположенный по периметру указанного земельного участка, признаны нажитыми в период брака супругов Борисова Н.В. и Борисовой Н.Н.

Размер доли на указанное имущество определен по $\frac{1}{2}$.

09.12.2019 финансовым управляющим направлено в Департамент имущественных отношений Администрации города Омска заявление о внесении изменений в действующий договор аренды № ДГУ 13-532 от 29.01.2008, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв.м., адрес (местоположение) установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102 Кировского Административного округа г. Омска.

09.12.2019 финансовым управляющим Борисова Н.В. - Глазковой И.С. составлена опись № 5 имущества гражданина Борисова Николая Владимировича, согласно которой Глазкова И.С. включила в конкурсную массу должника $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на забор из панельных блоков, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087. площадью 42963 кв.м., местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102.

09.12.2019 финансовым управляющим Борисова Н.В. было подготовлено решение об оценке имущества Борисова Н.В. – $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на забор из панельных блоков, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087. площадью 42963 кв.м., местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102.

Обращаясь с настоящим заявлением, финансовый управляющий Глазкова И.С. указала, что выгодней и целесообразней продавать железнодорожные пути вместе с правом аренды на земельный участок, находящийся под ними и с забором, расположенным по периметру этого земельного участка, в связи с чем, 11.12.2019 арбитражным управляющим составлено Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника в редакции № 3 (с учетом уточнений, заявленных в судебном заседании 23.01.2020).

Как указано выше, определением Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 заявление финансового управляющего удовлетворено.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2020 апелляционная жалоба Борисовой Натальи Николаевны удовлетворена, определение Арбитражного суда Омской области от 28.02.2020 отменено. Вопрос об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

21.05.2021 финансовым управляющим Глазковой И.С. направлено в Арбитражный суд Омской области ходатайство, в котором просит утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции № 4 от 21.05.2021 и установить начальную продажную цену имущества в размере 7 025 000,00 рублей.

Изучив материалы дела, проанализировав нормы материального права, исследовав имеющиеся в деле доказательства в их совокупности в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд находит заявление финансового управляющего подлежащим удовлетворению, за исключением пункта 2.5 Положения о порядке продажи имущества, исходя из следующего.

В силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.1 Закона о несостоятельности (банкротстве) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к отношениям, связанным с несостоятельностью (банкротством) индивидуальных предпринимателей, с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи и настоящим Федеральным законом.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В 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.

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

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).

Пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве определено, что после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Согласно пункту 5 статьи 139 Закона о банкротстве имущество должника,

балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты открытия конкурсного производства составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов.

В соответствии с изложенными в пункте 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» разъяснениями, 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.

Таким образом, в соответствии с вышеприведенными нормами и разъяснениями продажа имущества индивидуального предпринимателя, связанного с осуществлением последним предпринимательской деятельности, осуществляется в соответствии с утвержденным собранием кредиторов должника порядком продажи имущества должника.

В данном случае имущество должника не связано с осуществлением последним предпринимательской деятельности, соответственно, утверждение собранием кредиторов должника порядка продажи имущества должника не требуется.

В соответствии с пунктом 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. 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.

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

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

Финансовым управляющим проведена инвентаризация и оценка вышеуказанного имущества должника, в материалы дела представлены отчеты оценщика № 182/2018 и № 617/2019 об оценке рыночной стоимости имущества.

В рамках процедуры реализации имущества должника, финансовым управляющим разработано и подготовлено Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества Борисова Н.В.

В пунктах 1 и 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве указано, что имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании его банкротом и введении реализации имущества гражданина (в том числе доля гражданина-банкрота в общем имуществе, на которое в соответствии с гражданским или семейным законодательством может быть обращено взыскание), составляет конкурсную массу (за исключением имущества, особо оговоренного в законе). По требованию кредитора доля гражданина-банкрота в общем имуществе может быть выделена для обращения на нее взыскания.

По общему правилу имущество гражданина подлежит реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве утверждаемое судом положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110,

111, 112 и 139 Закона о банкротстве. Из данных статей следует, что продажа имущества должника, как правило, осуществляется путем последовательного проведения первоначальных и повторных открытых торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения до выявления победителя, предложившего наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Экспертная оценка рыночной стоимости продаваемого имущества учитывается при определении начальной цены продажи. Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Специальных норм, регулирующих особенности обращения взыскания на долю должника-банкрота в праве общей собственности на нежилое помещение, в законодательстве о банкротстве и иных специальных законах, регулирующих оборот недвижимости, не имеется. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (пункт 6 статьи 69) по данному вопросу отсылает к федеральным законам.

В статье 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей общие правила обращения взыскания на долю в общем имуществе, предусмотрен алгоритм последовательных действий кредитора, преследующего цель удовлетворить свои требования за счет стоимости этой доли (каждый последующий этап возможен при недостижении цели на предыдущем): выдел доли должника в общем имуществе и обращение на нее взыскания; продажа должником доли остальным участникам общей собственности по рыночной цене с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга; требование по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

В то же время Законом о банкротстве установлено, что имущество должника-банкрота за редким исключением может быть реализовано только на торгах (пункт 1 статьи 126 и пункта 3 статьи 139, пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве). В силу этого судебный акт о признании должника банкротом санкционирует обращение взыскания на все его имущество, в том числе и на долю в праве общей собственности, и это не позволяет применить положения статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, касающиеся отношений, возникающих до получения этой санкции.

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель: возможно большее удовлетворение требований кредиторов должника-банкрота. Однако, законодательством также преследуется цель ухода от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес сосособственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сосособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Таким образом, при продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сосособственников должника.

Верховным судом Российской Федерации в определении от 04.06.2020 № 306-ЭС19-22343 приведен правовой подход, согласно которому при действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюдет следующим образом. Цена доли должника в праве общей собственности на нежилое помещение должна быть определена по результатам открытых торгов. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сосособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сосособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определенного срока с даты получения им предложения

имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Такой подход помимо прочего отвечает существу преимущественного права покупки, заключающегося в наличии у определенного законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях (в том числе по той цене), по которым это имущество готово приобрести третье лицо. До выявления победителя торгов такого третьего лица не имеется.

Следует заметить, что специального регулирования преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на нежилое помещение при обращении на нее взыскания в законодательстве не имеется, а вопрос о реализации преимущественного права покупки в иных ситуациях, связанных с банкротством (в частности, о цене, по которой покупатель может реализовать свое право), в Законе о банкротстве разрешен в пользу рыночной цены, определенной на торгах (пункт 3 статьи 179, пункт 8 статьи 195, пункт 4 статьи 201).

Ввиду изложенного, суд полагает, что Борисова Н.Н. **не может быть лишена возможности воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора.**

Следовательно, пункт 2.5. Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества Борисова Н.В. в редакции финансового управляющего № 4 от 21.05.2021, содержащий в себе указание на то, что у Борисовой Н.Н. отсутствует преимущественное право приобретения доли Борисова Н.В. в имуществе – не подлежит утверждению.

Относительно доводов Борисовой Н.Н. о существенном занижении начальной цены продажи недвижимости суд отмечает, что реальная рыночная стоимость может быть определена только по результатам торгов на основании баланса интересов покупателя и продавца имущества.

При этом экспертная оценка доли не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового. Применение оценочной цены не решает проблему несовершенства методик оценки, качества используемых исходных данных, субъективного фактора в оценке стоимости имущества или возможных злоупотреблений, связанных как с завышением, так и с занижением цены.

К тому же правовые нормы о банкротстве гражданина (пункт 2 статьи 213.26) не обязывают финансового управляющего проводить экспертную оценку имущества должника. Обстоятельство того, что на торгах цена может колебаться, при том не только в сторону повышения, не опровергает изложенные выше выводы о балансе интересов собственников и кредиторов и в целом носит не правовой характер, так как относится не к регулированию правоотношений, а к субъективной оценке конкретного имущества.

Как указывает Борисова Н.Н., стоимость имущества не может быть меньше 18 000 000,00 рублей, в обоснование своей позиции представлены распечатки с интернет сайтов.

Однако, суд отмечает, что сведения из объявлений сети Интернет не отражают реальные условия аналогичных сделок по продаже имущества, а дают представление только о начальной цене предложения.

В свою очередь необоснованное увеличение начальной продажной цены имущества, может привести к отсутствию спроса на данное имущество, а, следовательно, к назначению повторных торгов и увеличению расходов по делу о банкротстве.

Доводы супруги должника о том, что финансовый управляющий скрывает информацию о том, что на земельном участке имеются сооружения, возведенные Борисовой Н.Н. на личные денежные средства, судом не принимается, ввиду отсутствия в материалах дела доказательств, подтверждающих наличие указанных построек.

Не представлено каких-либо доказательств, что имеющиеся на участке объекты относятся к типу строений, сооружений, либо объектов инженерной инфраструктуры и их

наличие приводит к удорожанию стоимости земельного участка.

Факт нахождения на участке незарегистрированного строения сам по себе не свидетельствует о неправильности оценки.

Не представлены и доказательств того, что данные объекты являются недвижимым имуществом и подлежат продаже совместно с земельным участком.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 17 Закона № 122-ФЗ предусмотрено, что основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

В силу пункта 1 статьи 25 Закона № 122-ФЗ право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

В материалы дела не представлено доказательств регистрации прав Борисовой Н.Н. как собственника каких либо дополнительных объектов недвижимого имущества, доказательств факта их создания как объектов недвижимости.

С учетом этого, супруга должника вправе распорядиться своим имуществом по собственному усмотрению, в том числе разобрать и вывезти его в иное место.

Кроме того, не исключена возможная продажа в будущем не являющегося недвижимым имущества находящегося на земельном участке отдельно от земельного участка при установлении режима совместной собственности с должником.

Вопрос о порядке реализации права аренды земельного участка на торгах подлежит разрешению в настоящем случае следующим образом.

Согласно пункту 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

На основании пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В пункте 25 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что по смыслу статей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 25.5 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Переход такого права при отчуждении одного или нескольких объектов недвижимости из принадлежащего продавцу множества таких объектов означает

возникновение множественности лиц в правоотношении, которым связан продавец таких объектов с собственником земельного участка.

В частности лица, приобретшие в собственность помещения во вновь возведенных нежилых зданиях, с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещения приобретают право на земельный участок, которое принадлежало продавцу помещений в здании.

Согласно пункту 20 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» при разрешении споров, вытекающих из договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, арбитражным судам следует руководствоваться пунктом 2 статьи 322 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающим, что обязанности нескольких должников по обязательству, связанному с предпринимательской деятельностью, являются солидарными, если законом, другими правовыми актами или условиями обязательства не предусмотрено иное.

Поэтому в случаях, когда все соарендаторы по договору аренды земельного участка используют находящиеся на нем здания (помещения в здании) в предпринимательских целях, обязательства таких арендаторов считаются солидарными, если иное не установлено договором аренды.

Если хотя бы один из соарендаторов земельного участка использует принадлежащее ему здание (помещение), находящееся на этом участке, в иных целях, обязательства всех соарендаторов по договору аренды носят долевой характер.

При определении размера обязательства каждого из соарендаторов земельного участка судам следует исходить из размера площади здания (помещения), принадлежащего каждому из соарендаторов.

На потенциальную возможность вступления в договор аренды нескольких лиц на стороне арендатора указано в постановлении Президиума ВАС РФ от 11.05.2010 № 16112/09 по делу № А32-6404/2009-39/152, определении ВАС РФ от 26.03.2013 № ВАС-461/13 по делу № А40-108847/11-16-999.

В связи с этим при формировании отдельных лотов (если реализация имущества единым лотом на аукционе не состоится) финансовому управляющему надлежит учитывать следующее.

При определении начальной продажной цены объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, финансовому управляющему надлежит установить, включена ли в определенную им стоимость таких объектов стоимость права пользования земельным участком под ними.

В настоящем случае таким правом пользования является право аренды земельного участка по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, подлежащий реализации на торгах.

При этом указанное право в силу условий договора аренды земельного участка (долгосрочный характер аренды с условием о фиксированном размере арендной платы) имеет экономическую и хозяйственную ценность.

Отсутствие определенного размера задолженности по арендным платежам, не является препятствием для утверждения порядка продажи.

Обязанность по внесению арендной платы обусловлена фактическим использованием земельным участком и возникает у нового арендатора после совершения сделки. Сама по себе сделка не может являться безусловным основанием для передачи новому арендатору обязанности по погашению задолженности прежнего арендатора.

Вместе с тем, как следует из абзаца 2 пункта 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки», если перенаем правомерно происходит без согласия арендодателя, например, в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, первоначальный и новый арендаторы, по общему

правилу, несут солидарную ответственность перед арендодателем за встречное исполнение в ответ на исполнение, осуществленное арендодателем до заключения соглашения о передаче договора (статья 323 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 323 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

В силу правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума ВАС РФ от 01.10.2013 № 3914/13, согласно которой если будет установлено, что перевод прав и обязанностей на нового арендатора имеет в качестве основной цели избежать договорной ответственности или иных неблагоприятных последствий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора аренды предыдущим арендатором, а равно с целью предоставления необоснованных преимуществ новому арендатору, такие действия следует квалифицировать как злоупотребление правом (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации) и применительно к пункту 1 статьи 322 Гражданского кодекса Российской Федерации считать нового и старого арендаторов солидарными должниками арендодателя.

В настоящем случае такие обстоятельства отсутствуют.

По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Вместе с тем, суд обращает внимание финансового управляющего, что действуя добросовестно и разумно, прежний арендатор обязан поставить нового арендатора в известность о наличии/отсутствии задолженности.

Каких-либо иных возражений относительно утверждения Положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества гражданина, в редакции, предложенной финансовым управляющим, не заявлено.

Доводов, свидетельствующих об отсутствии оснований для утверждения порядка, сроков и условий продажи имущества должника лицами, участвующими в деле о банкротстве, не представлено.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Наличие обязанности по доказыванию предполагает представление стороной доказательств, бесспорно подтверждающих ее позицию, суд, оценивая собранные сторонами доказательства, должен дать оценку их законности и обоснованности.

В соответствии со статьей 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, стороны пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Ввиду того, что проект Положения о порядке продажи имущества должника в редакции финансового управляющего не противоречит законодательству о банкротстве, не содержит условий, противоречащих требованиям действующего законодательства, равно как и не нарушает права и законные интересы кредиторов, уполномоченного органа и должника, при отсутствии доказательств, подтверждающих иное суд считает возможным удовлетворить заявление финансового управляющего, представленный порядок продажи утвердить в редакции № 4 от 21.05.2021 финансового управляющего

Глазковой И.С. (за исключением пункта 2.5.).

При изготовлении текста определения в полном объеме судом была выявлена опечатка выразившаяся в не указании лица, ведущего протокол судебного заседания, а именно, «...при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ананьевой А.Е.».

В соответствии с пунктом 3 статьи 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, принявший решение, по заявлению лица, участвующего в деле, судебного пристава - исполнителя, других исполняющих решение арбитражного суда органа, организации или по своей инициативе вправе исправить допущенные в решении опiski, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

Суд считает, что допущенная опечатка может быть устранена путём внесения исправления в судебный акт в порядке, предусмотренном статьёй 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку является технической опiskой и не изменяет существо судебного акта.

Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (часть 2 статьи 184, статья 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии определения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 60, 213.25, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 156, 184-186, частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

утвердить Положение о порядке продажи имущества Борисова Николая Владимировича (03.08.1965 года рождения, уроженец гор. Ленинск-Кузнецкий Кемеровской области; зарегистрирован по адресу: 644033, Омская область, город Омск, улица Красный путь, дом 82 «А», квартира 79; ИНН 550207796112, СНИЛС № 113-313-795-16) в редакции финансового управляющего должника Глазковой Ирины Сергеевны:

**Положение
о порядке, об условиях и сроках реализации имущества гражданина
Борисова Николая Владимировича
(03.08.1965г.р., уроженец гор. Ленинск-Кузнецкий Кемеровской области,
зарегистрирован: 644033, г. Омск, ул. Красный Путь, д., 82-А, кв. 79, СНИЛС 113-313-795-16, ИНН 550207796112) в рамках дела о банкротстве № А46-13756/2016,
(в редакции №4)**

Сведения об арбитражном управляющем

	Финансовый управляющий
ФИО	Глазкова Ирина Сергеевна
Адрес для корреспонденции	644070, г. Омск, ул. Лермонтова, д. 81, оф. 221
ИНН	550401031160
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация Арбитражных Управляющих «Гарантия» 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, 13А, стр. 1, эт. 3, комн. 20

Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 0027 24.03.2008 г.
Утвержден	Решением Арбитражного суда Омской области от 18.01.2017г. по делу А46-13756/2016
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ 930-0001650-02814 от 22.05.2019 г. Срок действия – с 01.06.2019 по 31.05.2020 г.

1. Общие Положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России", абз. 1-2 пункта 40 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 13.10.2015 г. №45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах несостоятельности (банкротстве) граждан».

1.2. Положение определяет порядок и условия проведения торгов в электронной форме по продаже Имущества Борисова Николая Владимировича (далее - Имущества) в ходе проведения процедуры реализации имущества гражданина.

1.3. Торги по продаже Имущества Борисова Н.В. осуществляются в форме открытого аукциона.

1.4. Форма представления предложений о цене имущества Должника - открытая.

1.5. Торги проводятся с использованием электронной площадки – Электронная площадка «Электронные системы Поволжья» в сети Интернет на сайте el-torg.com/ (далее - Сайт). Доступ к электронной площадке через сеть Интернет является открытым. Оператором электронной площадки является - ООО «Электронные системы Поволжья».

1.6. Торги в электронной форме по продаже Имущества Борисова Н.В. проводятся в соответствии с регламентом электронной площадки о проведении торгов в электронной форме при продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

1.7. На торгах действует принцип «осмотрено-одобрено». Организатор торгов не несет ответственность за качество продаваемого Имущества.

1.8. Лицо, приобретающее поименованное продаваемое Имущество, само знакомится с Имуществом, с документами на Имущество, и несет риск наступления неблагоприятных последствий в результате приобретения продаваемого Имущества Борисова Н.В.

1.9. Ознакомление с Имуществом производится по адресу: г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30 в рабочие дни по предварительному согласованию даты и времени с финансовым управляющим по тел. 891-36276857. Информацию об Имуществе можно также получить по телефону 89136276857.

2. Сведения о составе и оценочной стоимости имущества.

Наименование имущества	Оценочная стоимость, руб.
------------------------	---------------------------

Сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м.	5 130 000,00
Право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска. Площадь участка: 42963 кв.м.	1 795 000,00
Забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102	100 000,00

2.2. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, правообладателями в общей долевой собственности сооружения:, подъездного железнодорожного пути, расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м. являются Борисов Николай Николаевич и его бывшая супруга Борисова Наталья Николаевна, за которыми зарегистрировано по $\frac{1}{2}$ доли за каждым в вышеуказанном Имуществе. Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 27.04.2018 г. по делу № 33-1708/2018 Имущество признано совместно нажитым имуществом супругов.

2.3. Согласно решения Кировского районного суда г. Омска от 21.08.2019 г. по делу № 2-3460/2019, оставленного без изменения Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 20.11.2019 г. по делу № 33-7543/2019 признано нажитым в период брака Борисова Николая Владимировича и Борисовой Натальи Николаевны следующее имущество:

- право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов (кадастровый номер участка 55:36:190102:0087; целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение, местоположение, участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска; площадь участка: 42963 кв.м.). Размер доли в вышеуказанном праве аренды у Борисова Николая Владимировича и у Борисовой Натальи Николаевны составляет по $\frac{1}{2}$ доли за каждым.

- забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102. Размер доли в праве собственности на вышеуказанный забор у Борисова Николая Владимировича и у Борисовой Натальи Николаевны составляет по $\frac{1}{2}$ доли за каждым.

2.4. Имущество продается в соответствии с п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве, п. 7. Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 г. № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» и с учетом позиции экономической коллегии Верховного Суда Российской, изложенной в определении от 04.06.2020 г. по делу 3 306-ЭС19-22343.

3. Организатор торгов

3.1. Организатором торгов по продаже Имущества должника является финансовый управляющий Борисова Николая Владимировича - Глазкова Ирина Сергеевна.

3.2. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- размещает сообщение о продаже Имущества должника и сообщение о результатах проведения торгов на сайте ЕФРСБ;
- определяет участников торгов и подписывает протокол об определении участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- совершает иные действия предусмотренные Законом и настоящим Положением.

3.3. Для проведения торгов организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки.

3.4. Организатор торгов размещает сведения о проведении торгов по продаже Имущества в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.

3.5. Организатор торгов размещает сведения о результатах проведения торгов по продаже Имущества в ЕФРСБ в течение 15 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися.

4. Порядок внесения задатка на участие в торгах

4.1. Для участия в торгах каждый заявитель должен заключить договор о задатке с Оператором электронной площадки и внести задаток до даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах.

4.2. Сумма задатка вносится единым платежом в рублях на Счет, указанный в сообщении о торгах.

4.3. Документами, подтверждающими перечисление задатка на Счет, являются:

4.3.1. платежный документ (платежное поручение) с отметкой банка об исполнении, подтверждающий перечисление заявителем задатка на Счет с указанием назначения платежа, а также заверенная банком выписка по лицевому счету, подтверждающая списание суммы задатка со счета претендента. Данный документ должен быть представлен не позднее времени окончания приема заявок, установленного сообщением о торгах;

4.3.2. выписка со Счета о поступлении сумм задатка на указанный счет не позднее времени окончания приема заявок, установленного сообщением о торгах. При отсутствии выписки со Счета или невозможности ее получения Организатор торгов обязан руководствоваться документами об оплате, указанными в пункте 4.3.1.

4.4. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются в соответствии с условиями, содержащимися в договоре о задатке.

4.5. В случае неподтверждения поступления задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов на дату составления протокола об определении участников торгов, Организатор торгов принимает решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах

5. Порядок оформления, место и время представления заявок

5.1. Для участия в публичных торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

5.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

5.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495, настоящим Положением, а также требованиям,

указанным в сообщении о проведении торгов.

5.4. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- 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 саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий.

5.5. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка на счет, указанные в сообщении о проведении торгов.

5.6. 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.

5.7. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

5.8. 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.

5.9. Направление Заявителем задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

5.10. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, не рассматриваются.

6. Порядок подписания договора купли-продажи и расчеты с участниками торгов

6.1. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

6.2. Победитель (единственный участник) торгов в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имущества.

6.3. В случае отказа победителя торгов или уклонения по истечении пяти календарных дней со дня получения им предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи Имущества от его подписания, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий направляет предложение о заключении договора купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов (далее - иное лицо).

6.4. Задаток, внесенный победителем на счет, указанный в сообщении о торгах, засчитывается в оплату цены Имущества, включенного в лот, и признается первоначальным платежом, осуществленным на момент подписания договора купли-продажи. Окончательная оплата по договору, должна быть осуществлена победителем торгов и поступить на Счет, указанный в Договоре купли-продажи Имущества, в течение 30 дней со дня подписания Договора купли-продажи.

6.5. Полная оплата по договору, должна быть осуществлена единственным участником торгов (иным лицом) и поступить на счет, указанный в Договоре купли-продажи Имуущества, в течение 30 дней со дня подписания Договора купли-продажи.

6.6. В случае нарушения победителем торгов исполнения обязательства по окончательной оплате (единственным участником торгов или иным лицом исполнения обязательства по полной оплате) в соответствии с договором купли-продажи, договор купли-продажи считается расторгнутым в соответствии с его условиями, и все обязательства сторон по нему прекращаются. Организатор освобождается от исполнения своих обязательств, сумма задатка победителю торгов не возвращается. При этом направления дополнительного уведомления победителю (единственному участнику, иному лицу) торгов о расторжении договора купли-продажи не требуется.

6.7. Имуущество, включенное в Лот, передается покупателю по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления на счет, указанный в Договоре купли-продажи, денежных средств за Имуущество в полном объеме. -

6.8. Обязательства Продавца по передаче Имуущества считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Имуущества.

7. Продажа имущества должника на первых торгах

7.1. Количество лотов, их состав, начальная цена лота, шаг аукциона, задаток указаны в нижеприведенной таблице.

№ лота	Состав лота	Начальная цена, руб.	Шаг аукциона, % от начальной стоимости	Задаток, % от начальной стоимости
№1	- сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м. - право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска. Площадь участка: 42963 кв.м. - забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102	7 025 000,00	5	10

7.2. Первые торги проводятся с учетом порядка, установленного в разделах 1-6 настоящего Положения.

7.3. Срок проведения первых торгов - не позднее 60 рабочих с даты вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда Омской области, утвердившего порядок продажи указанного Имуущества.

7.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи Имуущества на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере пяти процентов начальной цены.

7.5. В случае, если до третьего объявления последнего предложения о цене Имуущества ни один из участников торгов не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, аукцион завершается и победителем аукциона признается участник,

предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором аукциона последней.

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

7.7. Если к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании * торгов несостоявшимися. В этом случае Предложение о заключении договора купли-продажи Имуущества, с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным участником торгов предложением о цене Имуущества, направляется ему.

7.8. Финансовый управляющий в течение двух дней принимает решение о признании первых торгов по продаже имущества несостоявшимися и (или) о проведении повторных торгов, после наступления одного из вышеперечисленных событий:

- не были представлены заявки на участие в торгах;
- к участию в торгах не был допущен ни один участник;
- победитель (единственный участник, иное лицо) торгов, уклонились от подписания имущества;
- победитель (единственный участник, иное лицо) торгов не исполнил обязательство соответствии с договором купли-продажи.

8. Продажа имущества должника на повторных торгах

8.1. Количество лотов, их состав, начальная цена лота, шаг аукциона, задаток указаны в нижеприведенной таблице.

№ лота	Состав лота	Начальная цена, руб.	Шаг аукциона, % от начальной стоимости	Задаток, % от начальной стоимости
№1	- сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м. - право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска. Площадь участка: 42963 кв.м. - забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102	6 322 500,00	5	10

8.2. Повторные торги проводятся с учетом порядка, установленного в разделах 1-6 настоящего Положения.

8.3. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом и настоящим Положением, в срок - не позднее 60 рабочих дней с даты наступления одного из событий, указанных в п. 8.8. настоящего Положения.

8.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи предприятия

на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере пяти процентов начальной цены.

8.5. В случае, если до третьего объявления последнего предложения о цене Имущества ни один из участников торгов не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, аукцион завершается и победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором аукциона последней.

8.6. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах повторных торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

8.7. Если к участию в повторных торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании повторных торгов несостоявшимися. В этом случае Предложение о заключении договора купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным участником повторных торгов предложением о цене Имущества, направляется ему.

8.8. Финансовый управляющий в течение двух дней принимает решение о признании повторных торгов по продаже имущества несостоявшимися и (или) о проведении торгов посредством публичного предложения, после наступления одного из вышеперечисленных событий:

- не были представлены заявки на участие в повторных торгах;
- к участию в повторных торгах не был допущен ни один участник;
- победитель (единственный участник, иное лицо) повторных торгов уклонились от подписания договора купли-продажи имущества;
- победитель (единственный участник, иное лицо) повторных торгов не исполнил обязательство по оплате Имущества в соответствии с договором купли-продажи.

9. Торги посредством публичного предложения

9.1. Количество лотов, их состав, начальная цена лота, величина снижения цены, задаток указаны в нижеприведенной таблице.

№ лота	Состав лота	Начальная цена, руб.	Шаг аукциона, % от начальной стоимости	Задаток, % от начальной стоимости
№1	- сооружение: подъездной железнодорожный путь, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 3-я Казахстанская, д. 30, от стрелки №3 до ГФ-3, протяженностью 380 м. - право пользования до 18.03.2033 г. земельным участком, находящемся в государственной собственности, расположенным в городе Омске и относящемся к категории населенных пунктов. Кадастровый номер участка 55:36:190102:0087. Целевое назначение аренды участка: для производственных целей, под сооружение. Местоположение участка: установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:19 01 02 в Кировском административном округе города Омска. Площадь участка: 42963 кв.м. - забор из панельных блоков и профлиста, расположенный по периметру земельного участка с кадастровым номером 55:36:190102:0087, площадью 42963 кв. м, местоположение которого установлено в южной части кадастрового квартала 55:36:190102	6 322 500,00	7% от начальной цены	10

9.2. Торги посредством публичного предложения проводятся с учетом порядка, установленного в разделах 1-7 настоящего Положения.

9.3. Начальная цена продажи Имущества посредством публичного предложения составляет 6 322 500,00 руб.

9.4. При продаже Имущества Борисова Н.В. посредством публичного предложения, срок, по истечению которого последовательно снижается начальная цена, составляет 5 (пять) рабочих дней. Величина снижения начальной цены продажи составляет 7 (семь) процентов от начальной цены продажи Имущества, определенной для первого периода торгов посредством публичного предложения. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до, достижения 44% от начальной цены продажи Имущества посредством публичного предложения, установленной для первого периода торгов (цена отсечения).

9.5. При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения задаток составляет 10 (десять) процентов, от начальной стоимости Имущества определенного периода проведения торгов.

9.6. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

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

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

9.9. В случае, если несколько участников торгов по продаже Имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества, но не ниже начальной цены продажи Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это Имущество.

9.10. В случае, если несколько участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества, но не ниже начальной цены продажи Имущества, 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 посредством публичного предложения.

9.11. С даты определения победителя торгов по продаже Имущества Борисова Н.В. посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

9.12. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов посредством публичного предложения финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

9.13. В случае если лицо, признанное победителем торгов посредством публичного предложения, отказалось, либо уклонилось от заключения договора купли-продажи Имущества Должника либо не оплатило Имущество после заключения договора купли-продажи, Арбитражный управляющий обязан предложить заключить договор купли-

продажи Имущества участнику торгов, вторым представившему в установленный срок, равное с Победителем торгов предложение о цене, не ниже цены "начальной цены на определенном периоде, а в случае отсутствия такового - иному лицу.

9.14. Финансовый управляющий в течение двух дней принимает решение о признании торгов посредством публичного по продаже имущества несостоявшимися и (или) о проведении торгов посредством публичного предложения, после наступления одного из вышеперечисленных событий:

- не были представлены заявки на участие в торгах посредством публичного предложения;
- к участию в торгах посредством публичного предложения не был допущен ни один участник.

9.15. В случае, если победитель (единственный участник, иное лицо) торгов посредством публичного предложения уклонились от подписания договора купли-продажи имущества либо не исполнил обязательство по оплате Имущества в соответствии с договором купли-продажи, Имущество подлежит передаче в соответствии с п. 6 ст. 213.26 Закона банкротстве.

10. Заключительные положения

10.1. В соответствии с п. 7 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), в конкурсную массу должника – Борисова Николая Владимировича включается часть средств от Имущества, соответствующая ½ доли Борисова Н.В. в этом Имуществе, остальная часть средств, соответствующая доли Борисовой Н. Н. в Имуществе, подлежит выплате Борисовой Наталье Николаевне.

10.2. Если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащее Имущество и кредиторы откажутся от принятия ½ доли в указанном Имуществе в счет погашения своих требований, после завершения процедуры 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.

10.3. В случае уклонения гражданина от подписания акта приема-передачи, ½ доли в Имуществе считается переданным по истечении пяти рабочих дней с даты направления финансовым управляющим гражданину уведомления вместе с актом приема-передачи имущества.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Н.А. Макарова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 18.08.2020 4:25:23
Кому выдана Макарова Наталья Алексеевна