



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об утверждении положения
о порядке, условиях и о сроках реализации имущества

г.Москва

10 сентября 2019 года

Дело №А41-40218/18

Определение изготовлено в полном объеме 10 сентября 2019 года
Резолютивная часть определения оглашена 10 сентября 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Морхата П.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Худайназаровым М.Г., рассмотрев ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, в рамках дела о признании Мкртчяна Мхитара Врежовича (ИНН 232004223824, СНИЛС 185-669-387-40) банкротом, при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Московской области от 14.09.2018 по делу № А41-40218/18 в отношении Мкртчяна Мхитара Врежовича (01.06.1971 г.р., уроженец с. Заки Грузинской ССР, адрес: Московская область, мкр. Сходня, ул. Прудная, д. 19; ИНН 232004223824, СНИЛС 185-669-387-40) введена процедура банкротства – реструктуризация долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Хрипко Сергей Александрович.

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.12.2018 по делу № А41-40218/18 в отношении Мкртчяна Мхитара Врежовича введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Хрипко Сергей Александрович.

В суд обратился финансовый управляющий с ходатайством об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника.

Из материалов дела следует, что продаже подлежит имущество должника:

- земельный участок, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, с. Молоково, общей S - 602 м² кадастровый № 50:21:0060403:664 принадлежащий на правах собственности Мкртичан Мхитару Врежовичу;

- земельный участок, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, с. Молоково, общей S - 809 м² кадастровый № 50:21:0060403:3347 принадлежащий на правах собственности Мкртичан Мхитару Врежовичу;

На основании отчета об оценке, начальная цена продажи данного имущества составляет 5 308 272 рублей.

Финансовым управляющим представлено Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества.

Возражений не поступило.

Для реализации мероприятий в процедуре банкротства, финансовый управляющий обратился в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе, статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ) в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Частью 1 статьи 223 АПК РФ и статьёй 32 Федерального закона № 127-ФЗ определено, что дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 213.26, в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества.

Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

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

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке и сроках и условиях продажи имущества обосновано и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьёй 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить Положение о порядке, условиях и о сроках реализации имущества Мкртичяна Мхитару Врежовича в следующей редакции финансового управляющего:

«Положение

о порядке, сроках и условиях продажи имущества принадлежащего на праве собственности Мкртичяну Мхитару Врежовичу.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи на аукционе следующего имущества должника:

ЛОТ 1 в состав лота входит:

- **земельный участок**, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, с. Молоково, общей S - **602 м²** кадастровый № **50:21:0060403:664** принадлежащий на правах собственности Мкртичян Мхитару Врежовичу;
- **земельный участок**, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, с. Молоково, общей S - **809 м²** кадастровый № **50:21:0060403:3347** принадлежащий на правах собственности Мкртичян Мхитару Врежовичу;

Ф.И.О. арбитражного управляющего Хрипко Сергей Александрович.

Ф.И.О. должника: Мкртичян Мхитар Врежович

ИНН Должника: 232004223824

СНИЛС: 185-669-387 40

Дата рождения: 01.06.1971 г.р.

Место рождения: с. Заки Грузинской ССР

Категория Должника: Физическое лицо

Процедура банкротства: реализация имущества

Адрес Должника: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Прудная, д. 19

Наименование Арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве:

Арбитражный суд Московской области.

Номер дела А41-40218/18

Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства 14.12.2018 г.

1.2. Настоящее Положение разработано на основе действующего законодательства Российской Федерации, регламентирующего порядок реализации имущества, являющегося предметом залога по обеспечиваемым им обязательствам в процедуре банкротства, в т.ч.:

- Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ, в ред. от 27.07.2010г. (далее - ГК РФ);
- Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве);
- Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015г. N 495 (далее - Порядок проведения торгов в электронной форме). Для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества гражданина финансовый управляющий заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки: Общество Ограниченной Ответственностью "Ру - Трейд" (ООО "Ру - Трейд") Адрес: 129344, г. Москва, ул. Енисейская, д. 1, стр. 8, эт. 2, пом. 14.

1.3. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в Положение, конкурсный управляющий обязан

предоставить кредитору, требование которого обеспечены залогом, соответствующие предложения об изменениях порядка, сроков и условий продажи имущества для утверждения в течение 10 (десяти) календарных дней с момента возникновения указанных обстоятельств.

Конкурсный кредитор, требования которого обеспечены залогом, вправе в любое время приостановить проводимые торги и внести изменения в порядок их проведения, путем направления соответствующего уведомления конкурсному управляющему. При этом конкурсный управляющий обязан предпринять необходимые меры по приостановке проведению торгов и по внесению соответствующих изменений.

1.4. Арбитражный управляющий открывает отдельный счет Должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации имущества.

2. Имущество, подлежащее реализации

2.1. Реализации подлежит следующее имущество Должника (далее – «Имущество»),

ЛОТ 1:

- **земельный участок**, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, с. Молоково, общей **S - 602 м²** кадастровый № **50:21:0060403:664** принадлежащий на правах собственности Мкртичан Мхитару Врежовичу;

- **земельный участок**, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, с. Молоково, общей **S - 809 м²** кадастровый № **50:21:0060403:3347** принадлежащий на правах собственности Мкртичан Мхитару Врежовичу;

2.2. Начальная цена **ЛОТ 1** устанавливается согласно Заключениям № 5-Н/2019-Л от 06.08.2019 г.; 6-Н/2019-Л от 06.08.2019 г. составленным финансовым управляющим должника Хрипко С.А.

Начальная цена **ЛОТ 1**:

- **земельный участок**, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, с. Молоково, общей **S - 602 м²** кадастровый № **50:21:0060403:664** принадлежащий на правах собственности Мкртичан Мхитару Врежовичу;

- **земельный участок**, расположенный по адресу Московская область, Ленинский район, с. Молоково, общей **S - 809 м²** кадастровый № **50:21:0060403:3347** принадлежащий на правах собственности Мкртичан Мхитару Врежовичу;

составляет:

5 308 272

(Пять миллионов триста восемь тысяч двести семьдесят два) рубля.

3. Организация торгов

3.1. Публикацию о проведении торгов разместить в информационно-телекоммуникационной сети интернет на сайте ЕФРСБ (<https://bankrot.fedresurs.ru/>)

3.2. Продаже на торгах подлежит имущество согласно перечню, указанному в п. 2.1. настоящего Положения, одним лотом (далее «предмет залога» или «имущество»).

3.3. Организацию и проведение торгов осуществляет финансовый управляющий (далее Организатор торгов).

3.5. Организатор торгов выполняет следующие функции:
- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

3.6. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере **10 (десяти)** процентов от начальной цены продажи Имущества 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 до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.7. Сообщение о проведении торгов подлежит опубликованию только в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (публикацию в газете Коммерсант исключить), в срок не позднее **30 рабочих дней** до даты проведения первых торгов, с даты утверждения арбитражным судом начальной цены реализации Имущества или даты утверждения Положения о торгах конкурсным кредитором-залогодержателем Имущества (в зависимости от того, что наступит позднее) и должно содержать следующую информацию:

- сведения о продаваемом предмете залога (описание, начальная стоимость);
- порядок ознакомления с документами;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- требования к участникам торгов;
- 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);
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- величина повышения начальной цены продажи ("шаг аукциона"); порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона;
- наименование должника, его адрес и идентифицирующие должника сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика); наименование арбитражного суда, принявшего судебный акт, дату принятия такого судебного акта и указание на наименование процедуры, применяемой в деле о банкротстве, а также номер дела о банкротстве;
- фамилию, имя, отчество утвержденного арбитражного управляющего, а также наименование соответствующей саморегулируемой организации и ее адрес.

4. Представление заявок на участие в торгах.

4.1. Для участия в открытых торгах заявитель представляет Организатору торгов заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, настоящим Положением, а также требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

4.2. 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, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

4.3. Направление заявителем задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на сайте ЕФРСБ договора о задатке.

4.4. Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее **двадцать пять рабочих дней** с момента, указанного в информационном сообщении дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

5. Определение участников торгов.

5.1. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах, которые соответствуют требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

6. Проведение торгов в форме аукциона.

6.1. Организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи предприятия на «Шаг аукциона». «Шаг аукциона» устанавливается в размере **10 (десять) процентов** от начальной цены продажи Имуущества Должника.

6.2. Сообщение о продаже Имуущества должно быть осуществлено только в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве Организатором торгов в течение не более 30 (тридцати) календарных дней с даты утверждения Положения о торгах конкурсным кредитором-залогодержателем Имуущества или Арбитражным судом.

6.3. 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.

6.4. Организатор торгов публично в день, во время и в месте, которые указаны в сообщении о проведении торгов, оглашает представленные участниками торгов предложения о цене Имуущества.

6.5. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене Имущества и определяет победителя торгов. В случае, если две и более заявки участников торгов на участие в торгах содержат предложения об одинаковой цене Имущества, победителем торгов признается участник торгов, ранее других указанных участников представивший заявку на участие в торгах.

6.6. Победителем торгов признается участник, предложивший наиболее высокую цену. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов.

6.7. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение **5 (пяти) рабочих дней** со дня подписания протокола о результатах проведения торгов, за минусом банковской комиссии взимаемой за перевод денежных средств (суммы задатка) от финансового управляющего на счет заявителя (участника торгов).

6.8. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов конкурсный 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. Покупатель имущества обязан уплатить цену имущества, определенную при проведении торгов, не позднее **30 рабочих дней с даты заключения** договора купли-продажи имущества.

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

6.10. 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 Имуществе ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

6.11. В случае признания первых торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи жилой недвижимости с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи жилой недвижимости по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Положением для первоначальных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на **10 (десять) процентов** ниже начальной цены продажи имущества, установленной первоначальных торгах.

6.12. Публикация сообщения о проведении повторных торгов по продаже заложенного Имущества должно быть осуществлено только в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение **не более 10 (рабочих)** календарных дней с даты признания первых торгов не состоявшимися.

7. Торги посредством публичного предложения.

7.1. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, минимальная цена продажи.

7.2. Сообщение о проведении торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения подлежит опубликованию только в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение не более **30 (тридцати) календарных** дней с момента признания повторных торгов не состоявшимися.

7.3. Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения(далее Начальная цена) устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника **на повторных торгах**.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника на каждом шаге торгов публичного предложения — **10 (Десять) процентов** от начальной цены.

Срок (шаг торгов), по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена — **5 (Пять) рабочих** дней.

Минимальная цена продажи имущества, реализуемого посредством публичного предложения, не может быть меньше **10 (десяти) процентов** от начальной цены.

7.4 Заявки на участие в тогах посредством публичного предложения подаются участниками на конкретном шаге торгов.

Задаток за участие в торгах посредством публичного предложения составляет **10 (десять) процентов** от цены Имущества, установленной на конкретном шаге торгов публичного предложения.

На момент подачи заявки задаток должен поступить на счет, указанный в объявлении о проведении торгов.

7.5. 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 шага 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.

7.6. С даты определения победителя торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения, на любом шаге торгов, в котором поступили заявки, дальнейший прием заявок с предложением о цене имущества прекращается.

7.7. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах 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.

Покупатель имущества обязан уплатить цену имущества, определенную при проведении публичного предложения, не позднее **30 календарных дней** с даты заключения договора купли-продажи имущества.

7.8. На победителя торгов, с которым заключен договор купли продажи, ложится ответственность по регистрации приобретенного Имущества в свою собственность в регистрирующих органах.

8. Заключительные положения.

8.1. В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в Положение, Организатор торгов обязан предоставить кредитору, соответствующие предложения об изменениях порядка, сроков и условий продажи имущества для утверждения в течение **10 (десяти) календарных дней** с момента возникновения указанных обстоятельств.

8.2. Залоговый кредитор, требования которого обеспечены залогом, вправе в любое время приостановить проводимые торги и внести изменения в порядок их проведения, путем направления соответствующего уведомления финансовому управляющему. При этом финансовый управляющий обязан предпринять необходимые меры по приостановке проведению торгов и по внесению соответствующих изменений.

8.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в настоящем Положении, но прямо или косвенно вытекающим из порядка, сроков и условий продажи имущества должника, его отношений с третьими лицами, которые могут иметь принципиальное значение для должника, его кредиторов и общества с точки зрения защиты их имущественных и охраняемых законом прав и интересов, следует руководствоваться положениями Гражданского Кодекса РФ и иных законов, а также нормативно-правовых актов, применяемых к процедуре конкурсного производства и заключению договора купли-продажи.».

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней.

Судья

Морхат П.М.