



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, 6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

03 сентября 2021 года

Дело № А56-116733/2020/реализ.1

Резолютивная часть определения объявлена 24 августа 2021 года. Полный текст определения изготовлен 03 сентября 2021 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе судьи Калайджяна А.А.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Алексеевым С.И.

рассмотрев в судебном заседании ходатайство финансового управляющего Глушко Ирины Алексеевны (адрес для корреспонденции: 191036, г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 2Б, оф. 409)

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

по делу о несостоятельности (банкротстве) Плискиной Маргариты Николаевны (дата и место рождения: 29.03.1962, гор. Ленинград, место жительства (регистрации): Новгородская обл., Старорусский р-н, г. Старая Русса, ул. Латышских Гвардейцев, д. 16, кв. 18; адрес регистрации по месту пребывания: Ленинградская обл., Приозерский р-н, п. Пятиречь, ул. Сосновая, д. 1, кв. 11; СНИЛС 024-285-317-33, ИНН 472000939880)

при участии: лица, участвующие в споре, не явились;

УСТАНОВИЛ:

25.12.2020 гражданка Плискина Маргарита Николаевна (далее – должник, Плискина М.Н.) обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании её несостоятельной (банкротом). Определением арбитражного суда от 18.02.2021 указанное заявление принято к производству.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) и пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон №127-ФЗ, Закон о банкротстве) установлено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротств).

Решением арбитражного суда от 20.04.2021 (резолютивная часть объявлена 13.04.2021) в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Глушко Ирина Алексеевна. Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 15.05.2021 №81.

20.07.2021 в арбитражный суд от финансового управляющего Глушко Ирины Алексеевны поступило ходатайство об утверждении Положения о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника.

Лица, участвующие в обособленном споре, извещённые надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в соответствии со статьёй 123 АПК РФ, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, что не является препятствием для рассмотрения настоящего спора в их отсутствие (часть 3 статьи 156 АПК РФ).

Сведения о времени и месте судебного заседания своевременно размещены в Картотеке арбитражных дел на сайте Федеральных арбитражных судов Российской Федерации и на официальном сайте Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Арбитражный суд, исследовав материалы обособленного спора и оценив представленные доказательства, установил следующее.

В ходе инвентаризации, проведенной финансовым управляющим (опись имущества должника от 29.11.2020), и на основании решения об оценке от 03.06.2021, им выявлено имущество должника, подлежащее реализации.

В целях обеспечения возможности рентабельного (экономически выгодного) проведения торгов с имуществом должника в процедуре реализации имущества гражданина финансовым управляющим разработано Положение о порядке, об условиях и сроках продажи имущества должника от 03.06.2021 №25.

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 силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 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. Указанное определение может быть обжаловано.

Финансовый управляющий в своей деятельности по продаже имущества должника руководствуется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона о банкротстве и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими имущественные правоотношения в Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 статьи 139 Закона о банкротстве 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 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных настоящей статьёй.

Из разъяснений, изложенных в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» (далее - Постановление №45) следует, что в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным ст. 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Финансовым управляющим представлено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника от 03.06.2021 №25 в следующей редакции:

«I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках, условиях устанавливает правила проведения открытых торгов в электронной форме по продаже имущества Плискиной Маргариты Николаевны (далее - Положение), указанного в п. 2.1 настоящего Положения, правила взаимодействия организатора открытых торгов, оператора электронной площадки, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в открытых торгах (далее – Заявители, Претенденты), участников открытых торгов в процессе их организации и проведения.

1.2. Реализация имущества Должника осуществляется в соответствии со ст. 213.26, 110, 111, 112, 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон), 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", документами, регламентирующими работу электронной площадки, выбранной конкурсным управляющим для проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должника, настоящим Положением.

1.3. В качестве организатора торгов согласно п. 8 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ выступает финансовый управляющий Должника Глушко Ирина Алексеевна.

1.4. Электронной площадкой по продаже имущества, в порядке, установленном настоящим Положением, является аккредитованная при СРО «Северная столица» электронная площадка ООО «Ру-Трейд», адрес в сети Интернет <http://ru-trade24.ru/>. Оплата услуг электронной площадки, а также иные расходы связанные с реализацией имущества Должника, производятся арбитражным управляющим за счет конкурсной массы Должника.

1.5. Финансовый управляющий обеспечивает Заявителям, Претендентам возможность ознакомления с настоящим Положением и приложениями к нему.

Ознакомление Заявителей, Претендентов с Положением производится в течение периода с момента публикации сообщения о торгах до даты определения участников торгов, по адресу: 191036, г. Санкт-Петербург, пр. Суворовский, д. 2Б, офис 409, в рабочие дни с 16:00 до 18:00. Предварительная запись по тел. +7 921 409 61 89 не меньше, чем за один рабочий день до даты ознакомления, обязательна.

II. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА

2. Имущество, подлежащее реализации

2.1. Состав имущества Должника, подлежащего продаже:

1. 6/20 В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ (КАДАСТРОВЫЙ №: 47:14:0000000:31616) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50,1 КВ.М, 4 ЭТАЖ, РАСПОЛОЖЕННУЮ ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЛОМОНОСОВСКИЙ РАЙОН, МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРБУНКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ», Д. РАЗБЕГАЕВО, Д.51, КВ.73.

3. Форма и начальная цена продажи имущества на первых торгах. Порядок, форма и сроки проведения повторных торгов

3.1. Имущество Должника реализуется на открытых торгах в форме аукциона, проводимого в электронной форме, открытого по составу участников с открытой формой представления предложений о цене.

3.2. Наименование и состав лота, начальная цена продажи имущества:

№ Лота	Наименование	Кол-во	Начальная цена продажи, руб.
1.	6/20 В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ (КАДАСТРОВЫЙ №: 47:14:0000000:31616) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 50,1 КВ.М, 4 ЭТАЖ, РАСПОЛОЖЕННУЮ ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЛОМОНОСОВСКИЙ РАЙОН, МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРБУНКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ», Д. РАЗБЕГАЕВО, Д.51, КВ.73.	1	482 000, 00

3.3. Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) имущества, указанного в п. 2.1. Положения составляет 5% (пять) процентов от начальной продажной цены.

3.4. Первые торги по продаже имущества Должника должны быть проведены не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней со дня вынесения Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области судебного акта об утверждении настоящего Положения и определении начальной цены реализации имущества.

3.5. В случае, если в указанные в сообщении о продаже имущества Должника сроки не получено ни одной заявки (предложения)/или получена одна заявка (предложение), которая не содержит предложения о цене реализуемого имущества/или содержит предложение о цене реализуемого имущества ниже установленной начальной цены продажи имущества конкурсный управляющий принимает решение о признании торгов по продаже имущества Должника несостоявшимися.

3.6. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене реализуемого имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества/или заявка которого содержит предложение о цене реализуемого имущества равной начальной цене продажи имущества, договор купли-продажи в соответствии с абз. 2 п. 17 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ заключается Организатором торгов с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

3.7. Повторные торги проводятся, если имущество Должника не было продано на первых торгах. Повторные торги должны быть проведены конкурсным управляющим не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней со дня признания первых торгов несостоявшимися.

4. Полномочия организатора торгов.

4.1. Организатор торгов обеспечивает равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечивает право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве.

4.2. Организатор торгов осуществляет свои функции в соответствии с положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, в том числе, но не исключительно:

- 1) самостоятельно проводит подготовку к торгам;
- 2) заключает договор с оператором электронной площадки;
- 3) подает заявку на размещение торгов на электронной площадке;

- 4) публикует и размещает информационное сообщение о проведении торгов и сообщение о результатах проведения торгов;
- 5) определяет по своему усмотрению иные условия проведения торгов, не указанные в настоящем положении;
- 6) принимает заявки на участие в торгах и ведет их учет по мере поступления;
- 7) проверяет правильность оформления документов, представленных заявителем для участия в торгах;
- 8) определяет срок и условия внесения задатка лицами, заявившими о своем участии в торгах (далее – заявители);
- 9) заключает с заявителями договоры о задатке;
- 10) подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- 11) осуществляет иные действия по проведению аукциона.
- 12) заключает с победителем торгов договор купли-продажи имущества;
- 13) проводит расчеты с победителем торгов, организатором торгов, оператором электронной площадки, с заявителями, не допущенными к торгам, и участниками, не признанными победителем торгов;
- 14) обеспечивает передачу имущества победителю торгов и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности.

5. Извещение о проведении торгов

5.1. После утверждения настоящего Положения Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области финансовый управляющий определяет дату проведения торгов.

5.2. После определения даты проведения торгов финансовый управляющий публикует сообщение о проведении торгов не позднее чем за 30 (тридцати) дней до даты их проведения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на электронной площадке «Ru-Trade24», адрес в сети Интернет <http://ru-trade24.ru/>.

5.3. Сообщение о проведении торгов должно содержать:

- 1) сведения о реализуемом имуществе его характеристиках, описание, порядок, место и время ознакомления с настоящим Положением, информацией и документами о реализуемом имуществе, с реализуемым имуществом;
- 2) сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- 3) сведения о порядке, месте, сроке и времени представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (время начала представления заявок и предложений);
- 4) порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- 5) размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- 6) начальная цена продажи имущества;
- 7) величина повышения начальной цены продажи («шаг аукциона»);
- 8) порядок и критерии выявления победителя торгов;
- 9) дата, время, место подведения результатов торгов;
- 10) порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- 11) сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- 12) сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

5.4. Проект договора купли-продажи имущества и договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

6. Условия участия в торгах

6.1. Условия участия в торгах определяются в соответствии с положениями ст. 213.26, 110 Закона о банкротстве.

6.2. Для участия в торгах претендент подает заявку и вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении о проведении торгов, на указанный в данном сообщении счет.

6.3. Договор о задатке заключается с Оператором электронной площадки в порядке, предусмотренном п. 4.4 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495.

6.4. Размер задатка составляет 10% (десять процентов) от начальной цены продажи имущества.

6.5. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня размещения сообщения о проведении торгов.

6.6. К торгам допускаются лица, чей задаток поступил на расчетный счет должника не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней (включительно) с момента публикации сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ и размещения сообщения о торгах.

6.7. К участию в торгах допускаются физические, юридические лица и индивидуальные предприниматели, своевременно подавшие заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, а также своевременно и в полном объеме внесшие задаток.

7. Предоставление заявок на участие в торгах.

7.1. Для участия в торгах заявитель представляет заявку на участие в торгах в порядке, предусмотренном п. 4.1 Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495.

7.2. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

1) наименование, фирменное наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридических лиц); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей); идентификационный номер налогоплательщика;

2) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

3) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;

4) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности;

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

6) действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участие в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для

иностранного лица), копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой.

7.3. В течение двух часов с момента представления заявки на участие в торгах оператор электронной площадки регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале. Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

7.4. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки используя инструменты своего рабочего раздела («личного кабинета» на электронной площадке «Ru-Trade24»).

7.5. Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные Положением, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

8. Определение участников открытых торгов

8.1. Не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок путем предоставления списка представленных заявок и доступа к представленным документам в рабочем разделе («личном кабинете») организатора торгов.

8.2. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех 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 и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

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

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

8.5. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания. Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения

указанного протокола направляет всем заявителям по электронной почте на адрес, указанный в заявлении на регистрацию лица на электронной площадке, в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов с приложением копии протокола об определении участников торгов.

9. Проведение торгов

9.1. Торги состоятся по истечении 25 (двадцати пяти) рабочих дней с момента публикации сообщения о проведении торгов. Точная дата и время будет указана в сообщении о проведении торгов. Проведение торгов осуществляется в сети Интернет по адресу <http://ru-trade24.ru/>, электронная площадка «Ru-Trade24».

9.2. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине "шага аукциона".

9.3. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов.

9.4. Оператор электронной площадки размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества (предприятия) должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

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

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

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

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

9.6. Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан отклонить предложение о цене имущества должника в момент его поступления, если оно не соответствует положениям настоящего раздела.

9.7. Победителем открытых торгов, предложивший максимальную цену имущества должника.

10. Порядок подведения результатов торгов, признания торгов несостоявшимися

10.1. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения.

10.2. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о

банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения торгов указываются:

- а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- б) результаты рассмотрения предложений о цене имущества (предприятия) должника, представленных участниками торгов;
- в) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов;
- г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов.

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

10.4. Пунктом 1 статьи 250 ГК РФ предусмотрено, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. Порядок продажи имущества должника, в деле о банкротстве гражданина, установлен статьями 110, 111, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Продажа имущества должника, в отношении которого открыта процедура банкротства, возможна лишь в порядке, предусмотренном статьей 139 Закона о банкротстве, - на торгах, целью которых является получение максимальной выручки от реализации имущества должника. Согласно положений п. 3 статьи 213.26: «3. 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.»

Цель торгов по продаже имущества должника - банкрота заключается в получении максимальной выручки от реализации имущества, что не противоречит установленному Гражданским кодексом Российской Федерации правилу о принадлежности сособственнику недвижимого имущества права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности на помещения, отчуждаемого в рамках дела о банкротстве.

Положения Закона о банкротстве, согласно которым цена реализуемого имущества должника может быть определена только по результатам проведения торгов, не исключают применения норм гражданского законодательства в той мере, в которой эти нормы не вступают в противоречие с положениями Закона о банкротстве.

Ни гражданским кодексом Российской Федерации, ни Законом о банкротстве не установлены ограничения права сособственника недвижимого имущества на преимущественное приобретение доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, принудительно продаваемое на торгах.

При этом реализация права на преимущественное приобретение доли в праве общей долевой собственности на имущество, реализуемое в рамках дела о банкротстве продавца, возможна только по цене не ниже сформировавшейся по итогам торгов.

Алгоритм реализации преимущественного права приобретения долевым собственником при проведении торгов нашел отражение в Определении Верховного суда РФ № 306-ЭС19-22343 от 04.06.2020 г. По смыслу данного Определения при продаже доли должника-банкрота сталкиваются противоположные и защищаемые законом имущественные интересы кредиторов и сособственников должника. Судебная коллегия пришла к выводу, что при действующем правовом регулировании баланс этих интересов будет соблюден 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) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение 5 (пяти) календарных 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).

10.5. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение 5 (пяти) календарных с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов. В данном случае организатор торгов направляет победителю торгов копию протокола о результатах проведения торгов и предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с предложенной победителем торгов ценой имущества.

10.6. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи 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 имущества по сравнению с предложенной иными участниками торгов, за исключением победителя торгов.

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

1. Повторные торги

1.1. В случае признания торгов несостоявшимися согласно п. 3.5. настоящего Положения, п.17 ст. 110 Закона о банкротстве финансовый управляющий в течение двух дней после

завершения срока, отведенного на принятие предложения покупателем согласно п. 10.6 настоящего Положения, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены имущества.

1.2. Повторные торги проводятся согласно положениям Закона о банкротстве, Регламенту электронной площадки, настоящему Положению.

1.3. Начальная цена имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже цены имущества на первых торгах.

2. Торги посредством публичного предложения

2.1. В случае, если повторные торги признаны несостоявшимися, финансовый управляющий в порядке п.11.1 Положения принимает решение о проведении торгов посредством публичного предложения.

2.2. Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, установленной для повторных торгов.

2.3. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения – каждые 5 (пять) календарных дней с момента начала приема заявок.

2.4. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) – 10 (десять) процентов от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах;

2.5. Минимальная цена продажи имущества составляет 60 (шестьдесят) процентов от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах.

2.6. Основанием для признания торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения состоявшимися является наличие хотя бы одной заявки на участие в торгах посредством публичного предложения, содержащей предложение о цене не ниже начальной продажной стоимости имущества в соответствующий временной период торгов.

2.7. Победителем торгов по продаже имущества посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, соответствующую требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям, изложенным в настоящем Положении, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов.

2.8. 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

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

2.10. Если в указанный в информационном сообщении срок приема заявок ни одна заявка не была зарегистрирована, торги признаются несостоявшимися.

3. Оформление результатов торгов, расчеты с покупателем

3.1. Организатор торгов подписывает договор купли-продажи имущества с лицом, выигравшим торги не позднее пяти календарных дней с даты направления ему предложения о подписании договора и протокола о результатах торгов.

3.2. Покупатель обязан оплатить приобретенное имущество в срок, предусмотренный сообщением о проведении торгов, но не позднее тридцати календарных дней с даты подписания договора купли-продажи.

3.3. Покупатель имущества должника перечисляет денежные средства на специальный счет должника, указанный в сообщении о проведении торгов. Датой оплаты имущества считается дата зачисления денежных средств на счет должника.

3.4. В случае уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи, сумма внесенного им задатка не возвращается и включается в конкурсную массу должника.

3.5. Передача имущества покупателю осуществляется после полной оплаты имущества по Акту приема-передачи, подписанного финансовым управляющим и покупателем. Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента его государственной регистрации. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, если иное не установлено законом.

3.6. В случае неоплаты имущества покупателем в установленный п.13.2 настоящего Положения срок договор купли-продажи считается незаключенным.

4. Заключительные положения

4.1. Все расходы, связанные с проведением регистрационных действий, связанных с оформлением прав на приобретенное имущество, несет покупатель имущества.

4.2. Если Организатор торгов не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащее гражданину имущество, а кредиторы в месячный срок с момента публикации сообщения о продаже имущества посредством публичного предложения не обратятся к финансовому управляющему с заявлением о принятии указанного имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное Организатором торгов, передается гражданину по акту приема-передачи.

4.3. Настоящее Положение действует с момента его утверждения судом и до завершения процедуры реализации имущества гражданина.

4.4. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.».

Арбитражный суд отмечает, что представленное финансовым управляющим Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества Плискиной Маргариты Николаевны соответствует приведенным выше положениям Закона о банкротстве, в связи с чем, при отсутствии возражений со стороны должника и кредиторов, ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества Плискиной Маргариты Николаевны в редакции, предложенной финансовым управляющим, подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьёй 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

определил:

ходатайство финансового управляющего Глушко Ирины Алексеевны об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Плискиной Маргариты Николаевны удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Плискиной Маргариты Николаевны в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий десяти дней со дня его вынесения.

Судья

А.А. Калайджян

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 25.09.2020 13:23:06
Кому выдана Калайджян Андроник Ашотович