



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об удовлетворении заявления

г. Новосибирск

Дело № А45-11135/2017

14 августа 2019 года

Резолютивная часть определения объявлена 07 августа 2019 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Зюкова В.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Решетниковой А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего должника - Каменева Владимира Николаевича, об утверждении начальной цены продажи предмета залога, положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации предмета залога,

Заинтересованное лицо – Каменева Татьяна Васильевна,

при участии в судебном заседании представителей: ООО «Д-Трейд» - Киселева Антона Борисовича (паспорт, доверенность от 25.01.2019), ИП Назарова Е.Н. – Тишкина Андрея Сергеевича (паспорт, доверенность от 20.08.2018), финансового управляющего – Размановой Екатерины Владимировны (паспорт, доверенность от 06.06.2019),

установил:

19. 12.12.2017 решением Арбитражного суда Новосибирской области должник - Каменев Владимир Николаевич, признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Бочарова Светлана Дмитриевна.

21.06.2019 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление финансового управляющего должника - Каменева Владимира Николаевича, об утверждении начальной цены продажи предмета залога, положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

ИП Назарова Е.Н. возражал в части, а именно просил установить начальную цену продажи ниже на 20% от рыночной цены, а также установить «цену отсечения» в размере 30%. Иных возражений не заявлено.

Каменев В.Н. отзывом, дополнением к нему требования не признал, указав, что рыночная стоимость недвижимого имущества значительно выше заявленной финансовым управляющим.

Согласно статье 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулиующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, рассматриваются в заседании арбитражного суда. По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств арбитражным судом выносится определение.

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

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и

условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Исследовав материалы дела, выслушав пояснения представителей, присутствующих в судебном заседании, судом установлены следующие обстоятельства.

Определением арбитражного суда Новосибирской области от 14.05.2019 по делу № А45-11135/2017 признаны требования ИП Назаровой Евгении Николаевны в размере 43 878 269 рублей как обеспеченные залогом следующего имущества должника:

Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, кадастровый номер 54:35:032035:69.

Объект незавершенного строительства: кадастровый номер 54:35:032035:248, дата присвоения 16.11.2011, степень готовности -86%, площадь застройки - 208 кв.м.

В соответствии с п.4 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина,

По результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Как следует из материалов дела, в соответствии с отчетом № 300519/2-РС от 30.05.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (размещен на сайте ЕФРСБ 11.06.2019г.) рыночная стоимость заложенного имущества составляет: 75 307 258,00 руб.

Объект незавершенного строительства: кадастровый номер 54:35:032035:248, дата присвоения 16.11.2011г., степень готовности 86%, площадь застройки 208 кв.м. – 48 196 645,00 руб.

Земельный участок, категория земель-земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, кадастровый номер 54:35:032035:69- 27 110 613,00 руб.

А всего 75 307 258 (Семьдесят пять миллионов триста семь тысяч двести пятьдесят восемь рублей 00 копеек) руб.

Залоговый кредитор ИП Назарова Е.Н. просила установить начальную продажную цену имущества в размере 80% от цены указанной в отчете об оценке (75 307 258 рублей).

В соответствии с [подпунктом 4 пункта 2 статьи 54](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Как разъяснено в [пункте 9](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве

залогодателя", основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Таким образом, закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену.

При изложенных обстоятельствах, суд принимает довод ИП Назаровой Е.Н. об установлении начальной цены в размере 80 %, что составит 60 245 806 рублей 40 копеек. (Выводы суда в указанной части соответствуют правоприменительной практике, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.07.2018 N Ф07-7901/2018 по делу N А56-10876/2016, [Определением](#) Верховного Суда РФ от 12.11.2018 N 307-ЭС18-17762 отказано в передаче дела N А56-10876/2016 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления).

Устанавливая данную цену, суд исходит также из того, что решением Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 30.12.2014 на указанный земельный участок и дом обращалось взыскание и первоначальная цена на объект незавершённого строительства была определена в размере 57 192 000 рублей, при этом за эту цену объекты недвижимости реализованы не были.

Более того, на торгах, проводимых службой судебным приставов, земельный участок и дом не были реализованы и по цене 48 613 200 рублей.

Таким образом, цена в размере 60 245 806 рублей 40 копеек значительно превышает цены, по которым уже были попытки реализовать имущество. Данная цена является рыночной, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Кроме этого, в судебном заседании стороны пояснили, что данный дом не продается уже длительное время, так, суд установил, что на сайте АВИТО.ру, данный дом с земельным участком (по адресу г.Новосибирск, ул. Зимняя, 22) предлагается к продаже за 75 000 000 рублей (контактным лицом указан - Владимир), то есть по цене ниже указанной в отчете об оценке, представленной в данный обособленный спор (75 307 258 рублей).

Возражая по существу заявления, Каменев В.Н. указывает, что дом в первоначальном виде не существует, представлен план здания на 12.09.2018, Каменев В.Н., указывает, что объект изменился в площади и имеет новую конфигурацию.

Суд отклоняет указанные доводы по следующим основаниям.

Согласно отчета об оценке от 30.05.2019 рыночная стоимость полученная сравнительным подходом составляет 75 307 257,86 рублей, из них жилой дом – 48 196 645,03 рубля; земельный участок – 27 110 612,83 рубля.

Оценщику при оценке были представлены техпаспорт на жилой дом от 10.09.2014, выписки из ЕГРН от 10.04.2018, 15.11.2017.

Оценщик определяя рыночную стоимость исходил в том числе из данных содержащихся в техническом паспорте, согласно которому общая площадь жилого дома – 785,6 кв.м., жилая площадь – 265,6 кв.м., число этажей 3, число этаже подземной части – 1, назначение – жилое;

Каменевым В.Н. представлена копия технического паспорта с аналогичными характеристиками, исходя из чего, суд приходит к выводу, что характеристики дома не изменились.

Оценка проводилась сравнительным методом с аналогичными жилыми помещениями, так в качестве аналогов приведены дома площадью от 500 до 1200 кв.м.

В заключении оценщика (страница 20) указаны идентифицирующие признаки объекта оценки – а именно – площадь участка – 802 кв.м., площадь дома 786 кв.м., количество этажей – 3, подземный этаж – 1, материала стен – кирпич, степень готовности дома – 100%, а также имеются фотографии дома, на

странице 24, указано, что в ходе осмотра было выявлено, что дом используется как жилой, достроен. То есть оценщик оценивал дом как достроенный со степенью готовности 100%, что соответствует доводам Каменева В.Н.

Суд отклоняет довод Каменева В.Н. со ссылкой на план здания, поскольку он не подписан кем - либо (только скреплен печатью), кроме этого в представленной характеристике объекта недвижимости указана площадь 512,5 кв.м., что меньше указанной в паспорте, которая была представлена на оценку, также из представленного плана здания однозначно не следует, что объект изменен, и эти изменения способны повлиять на рыночную стоимость дома.

Как указано выше, на сайте АВИТО.ру, данный дом с земельным участком (по адресу г.Новосибирск, ул. Зимняя, 22) предлагается к продаже за 75 000 000 рублей (контактным лицом указан - Владимир), то есть дом предлагается в состоянии «как есть» уже на дату судебного заседания по цене ниже установленной оценщиком.

Оценив отчет об оценке, суд приходит к выводу, что он является достоверным и достаточным доказательством рыночной стоимости имущества, оценка произведена сравнительным методом, что соответствует Федеральным стандартам оценки.

Оценив в совокупности все представленные доказательства, суд определил самую максимальную цену - 75 307 257,86 рублей, с учетом приведенных выше положений 80% - начальная цена продажи составит 60 245 806 рублей 40 копеек.

Более того, на торгах указывается минимальная цена, которая в ходе торгов повышается, и имущество будет реализовано по реальной рыночной цене, а представленное финансовым управляющим положение позволит получить максимальную стоимость при реализации указанного имущества.

Суд принимает довод залогового кредитора ИП Назаровой Е.Н., что пункт 9.7 положения читать в следующей редакции – цена предложения не может быть снижена более чем на 30 % от цены первоначального предложения.

По убеждению суда установление цены отсечения в размере 10% необоснованно занижено, и может повлечь реализацию имущества по заниженной цене. Финансовый управляющий, кредитор возражений в данной части не заявили.

В связи с изложенным, принимая указанные выше разъяснения, суд полагает возможным пункт 9.7 положения читать в следующей редакции – цена предложения не может быть снижена более чем на 30 % от цены первоначального предложения.

Утвердить начальную цену продажи имущества в размере 60 245 806 рублей 40 копеек.

Оценив положение в остальной части суд, приходит к выводу, что оно соответствует статьям 110-111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Исследуя представленное суду положение, суд приходит к выводу, что оно не противоречит законодательству о банкротстве, не нарушает прав кредиторов, отвечает интересам, участвующих в деле о банкротстве лиц и подлежит утверждению судом в следующей редакции, предложенной финансовым управляющим: (с учетом размера начальной продажной цены, меняется и цена повторных торгов и размер задатка соответственно):

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее положение (далее - Положение) определяет порядок, сроки и условия по реализации имущества Каменева Владимира Николаевича (должник), являющегося предметом залога ИП Назаровой Е.Н. (далее по тексту - залоговый кредитор), в рамках процедуры реализации имущества, открытой в отношении Должника на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-11135/2017 от 05.12.2017 г.

1.2. Полное наименование и место нахождения должника: Каменев Владимир Николаевич (13.07.1958 года рождения, уроженец г. Красноярск, ИНН 540107917134, СНИЛС 020-247-623-00, адрес регистрации: Новосибирская область, Новосибирский район, п. Восход, ул. Военторговская, д. 3, кв.12).

1.3. Фамилия, имя, отчество финансового управляющего, наименование и местонахождение саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является: Бочарова Светлана Дмитриевна (630049, г. Новосибирск, а/я 133, тел./факс 292-25-04/(383) 243-21-41; ИНН 380400757683, СНИЛС 036-618-590 71), член СОАУ «Континент» (СРО) (191023, г. Санкт-Петербург, а/я 67, ИНН 7810274570, ГРН 1027804888704).

1.4. Полное наименование и местонахождения конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом имущества должника, реализуемого в соответствии с настоящим Положением: ИП Назарова Евгения Николаевна, адрес: ул. Маленковская, д. 14, корп.3, кв. 13, г. Москва, 107113.

1.5. Требования Конкурсного кредитора признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов Должника определением Арбитражного суда Новосибирской области от 30.04.2019г. (объявлена резолютивная часть), 14.05.2019 г.

(изготовлено в полном объеме) по делу № А45-11135/2017. Задолженность включена в реестр требований кредиторов, как обязательство, обеспеченное залогом имущества. Размер требований составляет 43 878 269 (сорок три миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч двести шестьдесят девять) рублей 00 копеек.

1.6. Положение разработано в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017), Приказа Минэкономразвития России 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 05.04.2013г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России" (далее - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495).

1.7. В настоящее Положение могут быть внесены изменения по решению конкурсного кредитора в случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в порядок, сроки и условия продажи имущества должника.

2. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Продажа имущества осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

2.2. При проведении торгов по продаже имущества используется открытая форма представления предложений о цене имущества (предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов).

2.3. Торги по продаже имущества проводятся в электронной форме.

Место проведения торгов: www.auctioncenter.ru (далее - ЭТП, Оператор электронной торговой площадки «Аукцион-Центр», почтовый адрес: 115162, г. Москва, а/я 10, тел. 8-800-700-66-40, info@auctioncenter.ru)/

2.4. Начальная продажная цена имущества установлена в соответствии с отчетом № 300519/2-РС от 30.05.2019г.

2.5. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% начальной иены продажи имущества.

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

2.7. Продаже подлежит следующее имущество, являющееся предметом залога конкурсного кредитора:

- Объект незавершенного строительства: кадастровый номер 54:35:032035:248, дата присвоения 16.11.2011, степень готовности -86%, площадь застройки - 208 кв.м., Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, кадастровый номер 54:35:032035:69.

2.8. Предмет залога подлежит продаже одним лотом, сформированный следующим образом:

№ лота	Сведения об имуществе	Начальная продажная цена	Размер задатка	Шаг аукциона
1	Объект незавершенного строительства: кадастровый	60 245 806 рублей 40 копеек	6024580 рубля 64 копейки	5 % от начальной

	номер 54:35:032035:248, дата присвоения 16.11.2011, степень готовности -86%, площадь застройки - 208 кв.м. Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома, кадастровый номер 54:35:032035:69			стоимости имущества на торгах
--	---	--	--	-------------------------------

3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАТОРОМ ТОРГОВ ЗАЯВОК НА ПРОВЕДЕНИЕ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ

3.1. Организатором торгов выступает финансовый управляющий Бочарова Светлана Дмитриевна. Размер вознаграждения Организатору торгов не устанавливается.

3.2. Финансовый управляющий открывает в кредитной организации отдельный счет, который предназначен только для оплаты задатков в соответствии с п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счет должника).

3.3. Финансовый управляющий открывает в кредитной организации отдельный счет, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии с п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счет должника).

4. СООБЩЕНИЕ О ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

4.1. Организатор торгов публикует сообщение о продаже имущества должника за 30 дней до даты проведения торгов в порядке, установленном ст.28, п.9 ст.ПО Закона о банкротстве.

Сообщение о продаже имущества должника подлежит опубликованию в следующих средствах массовой информации:

- Единый федеральный реестр сведений о банкротстве;
- Сайт оператора электронной площадки: www.auctioncenter.ru.

4.2. В сообщении о продаже имущества должны содержаться сведения, предусмотренные в п. 10 ст.110 Закона о банкротстве.

Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в печатном органе по месту нахождения должника.

5. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В ТОРГАХ

5.1. Для участия в открытых торгах заявитель регистрируется в качестве покупателя на электронной площадке - Электронная торговая площадка Центра реализации (далее - ЭП) в сети Интернет на сайте www.auctioncenter.ru/.

5.2. После регистрации на электронной площадке для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах. Срок представления заявок на участие в открытых торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

5.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

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.

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

Заявка на участие в торгах должна содержать также 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. Представленная организатору торгов заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах также направляется заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки на указанный в ней адрес электронной почты заявителя.

Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене предприятия до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

5.4. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

5.5. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

5.6. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ

6.1. 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 и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

6.2. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случаях, предусмотренных в п. 12 ст.110 Закона о банкротстве.

6.3. Уведомление всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов осуществляется в порядке, предусмотренном п. 12 ст.110 Закона о банкротстве и разделом V Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

6.4. Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством РФ.

7. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ

7.1. Порядок проведения торгов, определение победителя, осуществляется в порядке, предусмотренном п. 13, п. 15 ст.110 Закона о банкротстве и разделом VI Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

7.2. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества должника на величину, равную шагу аукциона.

Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений.

Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество (далее - победитель торгов).

7.3. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются сведения, предусмотренные в п. 15 ст.110 Закона о банкротстве.

Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством РФ.

7.4. Организатор торгов в течение 15 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися публикует сообщение о результатах проведения торгов в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов, в порядке, установленном ст.28 Закона о банкротстве. В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении указываются сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

7.5. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

7.6. В течение 2 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему копии этого протокола. В течение 5 дней с даты подписания протокола о результатах проведения 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.

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 имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7.7. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества не 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.

7.8. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются сведения, предусмотренные в п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве.

При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 дней со дня подписания этого договора.

Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством РФ.

Распределение денежных средств, вырученных от продажи имущества должника, осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве.

8. ПОВТОРНЫЕ ТОРГИ

— 8.1. В случае признания 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 2 дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

8.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для первоначальных торгов.

8.3. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

8.4. Размер задатка для участия в повторных торгах составляет 10% начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

8.5. Шаг аукциона устанавливается в размере 5% начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

8.6. На повторные торги выставляется следующее имущество:

№ лота	Сведения об имуществе	Начальная продажная цена при проведении повторных торгов	Размер задатка	Шаг аукциона
1	Объект незавершенного строительства: кадастровый номер 54:35:032035:248, дата присвоения 16.11.2011, степень готовности - 86%, площадь застройки - 208 кв.м. Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов - для	54 221 225,76	5422122,57	5 % от начальной стоимости имущества на повторных торгах

	строительства индивидуального жилого дома, кадастровый номер 54:35:032035:69			
--	--	--	--	--

8.7. В случае признания несостоявшимися повторных торгов залоговый вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Залоговый кредитор при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п.5 ст.213.27 Закона о банкротстве на специальный банковский счет в порядке, установленном п.5 ст.213.27 Закона о банкротстве, в течение 10 дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. Если в течение 30 дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном п.4 ст. 139 Закона о банкротстве.

9. ПУБЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

9.1. 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 в порядке, установленном п.4 ст. 139 Закона о банкротстве и разделом IV - VII Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

9.2. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными для первоначальных торгов указываются величина снижения начальной цены продажи

имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

9.3. Финансовый управляющий публикует сообщение о продаже имущества должника:

- Единый федеральный реестр сведений о банкротстве;
- Сайт оператора электронной площадки: www.aukcioncenter.ru.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ч. 3.3 раздела III настоящих Предложений указывается величина снижения начальной цены продажи имущества должника, срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, а также срок, подачи заявок на участие в торгах.

Цена первоначального предложения имущества должника, выставяемого на продажу путем публичного предложения, устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах.

9.4. Период продажи посредством публичного предложения по начальной цене составляет 10 календарных дней.

9.5. Величина, на которую последовательно снижается цена предложения, составляет - 10 % от начальной цены, выставленной на продажу посредством публичного предложения.

9.6. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, составляет 5 рабочих дней.

9.7. Цена предложения не может быть снижена более, чем на 30 % от цены первоначального предложения.

9.8. Если в указанный в информационном сообщении срок приема заявок ни одна заявка не была зарегистрирована, продажа имущества признается несостоявшейся. 9.9. Заявки в торгах посредством публичного предложения принимаются на следующий день после публикации.

9.10. 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, и установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

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

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

9.11. Не позднее дня регистрации заявки Претендента, последний обязан перечислить на основной счет Должника задаток в размере - 10 % (десяти процентов) от стоимости лота, установленной для определенного периода проведения торгов. Для оплаты задатка финансовый управляющий открывает специальный расчетный счет.

9.12. Договор купли-продажи заключается между продавцом и покупателем не позднее 5 (пяти) дней после подписания протокола о результатах подведения итогов продажи имущества должника посредством публичного предложения.

9.13. Покупатель Имущества обязан уплатить цену продажи имущества, не позднее 30 (тридцати)

календарных дней с даты заключения договора купли-продажи имущества. 9.14. В случае уклонения

Покупателя от подписания договора купли-продажи или оплаты имущества сумма задатка, утрачивается этим лицом, и включается в состав конкурсной массы Должника за вычетом издержек на проведение организационных мероприятий по продаже имущества на их проведение.

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

9.16. Залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Залоговый кредитор при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с п.5 ст.213.27 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном п.5 ст.213.27 Закона о банкротстве, одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения финансовым управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

10.1 Расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество,

являющееся предметом торгов, возлагаются на Покупателя (ей) имущества. 10.2. Передача имущества

и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством и договором купли-продажи (договора уступки права требования) только после полной оплаты имущества.

В остальной части положения возражений не заявлено залоговым кредитором, заявленные в отзыве возражения ИП Назаровой Е.Н сняты с рассмотрения, в связи с чем, суд приходит к выводу об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Каменева Владимира Николаевича, являющегося предметом залога конкурсного кредитора ИП Назаровой Евгении Николаевны в приведенной в настоящем определении редакции, предложенной финансовым управляющим.

Пункт 9.7 положения читать в следующей редакции – цена предложения не может быть снижена более чем на 30 % от цены первоначального предложения.

Утвердить начальную цену продажи имущества в размере 60 245 806 рублей 40 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 71 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Каменева Владимира Николаевича, являющегося предметом залога конкурсного кредитора ИП Назаровой Евгении Николаевны в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Пункт 9.7 положения читать в следующей редакции – цена предложения не может быть снижена более чем на 30 % от цены первоначального предложения.

Утвердить начальную цену продажи имущества в размере 60 245 806 рублей 40 копеек.

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) не позднее чем через десять дней со дня принятия.

Судья

В.А. Зюков

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 04.02.2019 5:42:14
Кому выдана Зюков Василий Алексеевич