



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях продажи имущества
гражданина

г. Ростов-на-Дону

«12» октября 2021 года

Дело А53-27296-5/2020

Резолютивная часть определения оглашена «05» октября 2021 года

Полный текст судебного акта изготовлен «12» октября 2021 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Хворых Л.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Захаровой А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство финансового управляющего Файзулина Евгения Руслановича – Чибисова Виктора Анатольевича об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, находящегося в залоге в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Файзулина Евгения Руслановича (15.04.1987 года рождения, уроженец г. Каменск-Шахтинский Ростовской области, ИНН 614706414821, СНИЛС № 098-156-486 15, место жительства: 347810, Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Народная, д. 37) в отсутствие лиц, участвующих в деле,

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Файзулина Евгения Руслановича (далее по тексту – должник) в Арбитражном суде Ростовской области заявление финансового управляющего Файзулина Евгения Руслановича – Чибисова Виктора Анатольевича об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества, находящегося в залоге.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет. Конкурсные кредиторы должника знают о начавшемся арбитражном процессе по делу о банкротстве, поскольку предъявили требования к должнику.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом мнения лиц, участвующих в деле, заявление финансового управляющего рассмотрено судом в отсутствие иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, надлежащим образом извещенных.

Изучив материалы дела, выслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении заявления, суд установил следующие обстоятельства.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 12.11.2020 (резюлютивная часть судебного акта оглашена 12.11.2020) в отношении Файзулина Евгения Руслановича введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена кандидатура Чибисова Виктора Анатольевича из числа членов Ассоциации «Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Единство».

Сведения о введении в отношении Файзулина Евгения Руслановича процедуры, применяемой в делах о несостоятельности (банкротстве) – реализация имущества гражданина, опубликованы в газете «Коммерсантъ» №214(6935) от 21.11.2020.

Руководствуясь статьей 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ финансовым управляющим проведена опись и оценка имущества должника.

В конкурсную массу включено имущество: жилое помещение - двухкомнатная квартира, площадью – 73,70 кв.м., расположенная по адресу: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Народная, д. 37, кв. 2.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 03.02.2021 требование Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в размере 2 354 925,88 рублей, из которых 1 898 029,04 рублей, как обеспеченные залогом имущества должника, включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника - Файзулина Евгения Руслановича.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 06.04.2021 требования Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» в размере 1 822 029,35 рублей, в том числе 1 614 178,31 рублей – основной долг, 183 403,04 рублей – проценты, 24 447,33 рублей – пени включено в третью очередь реестра требований кредиторов Файзулина Евгения Руслановича, как обеспеченные залогом имущества должника. Требования об установлении финансовых санкций в размере 24 447,33 рублей учтены отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

16.04.2021 в адрес финансового управляющего должника поступило письмо от залогового кредитора №1 – ПАО Банк «ВТБ», в указанном письме содержался проект Порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога Файзулина Евгения Александровича, данное Положение регулирует в том числе порядок распределения денежных средств, вырученных в ходе реализации предмета залога, в том числе права на получение денежных средств залоговым кредитором № 2 - ФГКУ «Росвоенипотека» в лице Ростовский-на-Дону филиал ФГКУ «Росвоенипотека». С целью соблюдения прав залогового кредитора № 2, 16.04.2021 финансовый управляющий направил проект Положения в адрес Ростовский-на-Дону филиал ФГКУ «Росвоенипотека» для согласования текста Положения, и получения возможных правок. Письму присвоен трек номер (РПО) – 80091859262936, так согласно отчету об отслеживании почтовых отправлений, Ростовский-на-Дону филиал ФГКУ «Росвоенипотека» получил письмо 23.04.2021 г., на текущий момент ответа не поступил.

В связи с указанными обстоятельствами, финансовый управляющий внес собственные правки в проект Порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога Файзулина Евгения Александровича для соблюдения законности, и 28.05.2021 финансовый управляющий обратился с заявлением в суд об утверждении предложений о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества - жилого помещения, двухкомнатная квартира, площадью – 73,70 кв.м., расположенная по адресу: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Народная, д. 37, кв. 2, ипотека в пользу Банка ВТБ (ПАО) и Федерального управления накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих «Росвоенипотека».

Согласно пункту 1 статьи 213.26 "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от

26.10.2002 в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

В силу пункта 4 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 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.

В связи с тем, что между финансовым управляющим и залоговыми кредиторами имеются разногласия по Положению о реализации предмета залога, настоящее заявление рассматривается судом как заявление об установлении разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим.

Финансовый управляющим предложено утвердить Положение в следующей редакции:

«Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи недвижимого заложенного Имущества, принадлежащего на праве собственности Должнику, в отношении которого решением Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-27296/2020 от «12» ноября 2020 года введена процедура реализации имущества.

Порядок также устанавливает правила определения Победителя на торгах и условия заключения договора посредством публичного предложения, а также иные возникающие при реализации Имущества вопросы.

2. Сокращения и Термины

2.1. Должник – Файзулин Евгений Русланович (15.04.1987 года рождения, уроженец г. Каменск-Шахтинский Ростовской области, ИНН 614706414821, СНИЛС № 098-156-486 15, место жительства: 347810, Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Народная, д. 37).

2.2. ЕФРСБ – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

2.3. Заявитель - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах.

2.4. Закон – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.5. Залоговый кредитор 1 – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся первоначальным залогодержателем в отношении Имущества.

Залоговый кредитор 2 – Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения

военнослужащих» (Последующий залогодержатель), являющийся последующим залогодержателем в отношении Имущества.

Залоговый кредитор 1 и Залоговый кредитор 2 совместно именуется Залоговыми кредиторами.

2.6. Имущество – имущество, находящееся в залоге у Залогового кредитора 1 на основании договора № 623/2005-0005616 от «25» ноября 2015. года, у Залогового кредитора 2 на основании заключенного договора целевого жилищного займа № 1509/00191526 от «25» ноября 2015. года, предоставляемого участнику НИС. Права Залогового кредитора 1 в отношении Имущества подтверждены определением Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-27296/20 от «03» февраля 2021 года. Права залогового кредитора 2 в отношении Имущества подтверждены определением Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-27296/20 от «06» апреля 2021года (резюлютивная часть объявлена «31» марта 2021 года).

В соответствии с п. 1 ст. 342.1 Гражданского кодекса Российской Федерации очередность удовлетворения требований залогодержателей устанавливается в зависимости от момента возникновения каждого залога.

Независимо от момента возникновения залога, если залогодержатель на момент заключения договора или на момент возникновения обстоятельств, с которыми закон связывает возникновение залога, знал или должен был знать о наличии предшествующего залогодержателя, требования такого предшествующего залогодержателя удовлетворяются преимущественно.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 43 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки.

В соответствии с п. 1 ст. 46 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества с соблюдением требований о наличии у залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке права преимущественного удовлетворения своих требований.

2.6. Конкурсные кредиторы – конкурсные кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов Должника, но не обеспеченные залогом Имущества.

2.7. Оператор электронной площадки – лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории РФ, являющееся членом саморегулируемой организации операторов электронных площадок и проводящее торги в электронной форме в соответствии с Законом.

2.8. Организатор торгов – Финансовый управляющий.

2.9. Официальное издание – официальное издание в соответствии с распоряжением Правительства РФ для публикации сведений, предусмотренных Законом.

2.10. Порядок – Настоящий Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога.

2.11. Победитель на торгах - Участник торгов, признанный Победителем на торгах. Победитель на торгах становится покупателем по договору купли-продажи Имущества на торгах.

2.12. Претендент – лицо, направившее заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

2.13. Приказ Минэкономразвития - Приказ 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».

2.14. Публичное предложение - содержащее все существенные условия договора купли-продажи предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение (продавца), заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, и при условии, что заявка соответствует предложению. В информационном сообщении о Публичном предложении определяются сроки и условия приема заявок.

2.15. Участник торгов – юридическое и физическое лицо, зарегистрированное, в соответствии с действующим законодательством, на электронной площадке Оператора и допущенное к участию в торгах.

3. Подготовка к торгам

3.1. Согласно отчету об оценке ООО РЦО "Дон Эксперт" №20143-21 от 19 марта 2021 года рыночная стоимость Имущества составляет 3 235 000,00 рублей.

Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 3 235 000,00 (три миллиона двести тридцать пять тысяч) рублей.

3.2. Состав Имущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
1	(двухкомнатная квартира 73,70 кв. м), расположенное по адресу: Ростовская область, г Каменск-Шахтинский, ул. Народная, д 37, кв. 2	3 235 000,00

3.3. Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения, утвержденного залоговыми кредиторами / с момента утверждения Арбитражным судом Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов.

3.4. Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:

3.4.1. Проведение Первых торгов;

3.4.2. Проведение Повторных торгов со снижением начальной цены на 10% (десять процентов);

3.4.3. Направление предложения Залоговому кредитору 1 оставить предмет залога за собой по цене на 10% (десять процентов) ниже цены Имущества на Повторных торгах;

3.4.4. Проведение торгов посредством Публичного предложения.

3.5. Продажа предмета залога осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития и в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьей 138, пунктом 3 статьи 111, статьей 213.26. и 213.27 Закона.

3.6. Порядок оставления предмета залога за Залоговыми кредиторами регламентирован пунктами 4.1 и 4.2. статьи 138 Закона.

3.7. Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством Публичного предложения в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Порядка установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона.

3.8. Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – Чибисов Виктор Анатольевич (ИНН 616852249545, СНИЛС 063-856-068 85, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 13243, состоящий в СРО АУ Ассоциация "КМ СРО АУ "Единство" - Ассоциация "Краснодарская межрегиональная

саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Единство" (ИНН 2309090437, ОГРН 1042304980794, г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная 1/0).

3.9. Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Порядка) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.

3.10. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.

3.11. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.

3.12. Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.

3.13. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.

3.14. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.

3.15. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:

3.15.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ; Публикация в средствах массовой информации не производится в целях экономии конкурсной массы должника.

3.15.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;

3.15.3. Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;

3.15.4. Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;

3.15.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;

3.15.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

3.15.7. Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи;

3.15.8. Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.

3.15.9. Открывает специальный залоговый счет для приема денежных средств, вырученных вследствие реализации Имущества, информация об открытии специального залогового счета публикуется в ЕФРСБ.

3.16. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

3.17. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

3.18. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере 20 (двадцати) процентов от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.19. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

3.20. При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

3.21. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

3.22. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены продажи Имущества.

3.23. Ознакомление участников с документацией осуществляется путем направления запроса на адрес электронной почты финансового управляющего должника: c@versa.pro или иным способом по предварительному согласованию по телефону: +79195751984. Дополнительную информацию можно получить с даты публикации сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и до окончания периода приема заявок по будням с 10:00 до 17:00 (время по МСК) по реквизитам финансового управляющего: +79195751984, c@versa.pro, на электронной площадке, а также по почтовому адресу: 344002 г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д.74, оф.301-2.

3.24. Ознакомление с имуществом осуществляет по месту его нахождения по предварительной записи.

3.25. Выбор ЭТП для проведения торгов залоговым имуществом является обязанностью финансового управляющего.

3.26. Сохранность имущества, в соответствии с настоящим Порядком, обеспечивает должник Файзулин Евгений Русланович.

4. Условия участия в торгах

4.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, в срок не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.

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

4.3.1. Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

4.3.2. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

4.3.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

4.3.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

4.4. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

4.5. Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе

также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

4.6. В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

4.7. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.

4.8. Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

4.9. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.

4.10. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

4.11. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

4.11.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

4.11.2. Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

4.11.3. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

4.11.4. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

4.12. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов

4.13. Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

4.14. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов

5.1. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

5.2. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имуущества Должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене Имуущества Должника до истечения времени

представления предложений о цене Имущества Должника, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества Должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имущества Должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

5.3. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене Имущества Должника и определяет Победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена Имущества Должника, равная цене Имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

5.4. В ходе проведения торгов информация о торгах подлежит размещению на электронной площадке и в ЕФРСБ.

5.5. По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки не позднее тридцати минут после окончания открытых торгов составляет проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися и направляет в форме электронного сообщения Организатору торгов для утверждения.

5.6. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения соответствующего проекта протокола или решения, подписывает его квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

5.7. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

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

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества Должника не ниже установленной начальной цены Имущества Должника, договор купли-продажи заключается Организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества Должника.

5.9. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

5.10. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия 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 или предприятие приобретено покупателем).

5.11. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

5.12. Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.13. Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента поступления денежных средств от Победителя на торгах на специальный счет Должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором 1 и Залогового кредитора 2 в соответствии с предусмотренной пунктом 5.13.1 настоящего Порядка очередностью, основанной на требованиях закона (о требованиях закона см. пункт 2.6 настоящего Порядка):

5.13.1. Погашение требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника в следующем порядке: в первую очередь денежные средства направляются в погашение требований Залогового кредитора 1. После полного удовлетворения требований Залогового кредитора 1, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, оставшиеся денежные средства направляются в погашение требований Залогового кредитора 2, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.

5.13.2. Финансовый управляющий перечисляет денежные средства Залоговому кредитору 1, Залоговому кредитору 2 по предоставленным ими платежными реквизитами.

5.14. Если торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

6. Проведение Повторных торгов

6.1. 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 проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

6.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для Первых торгов, но при этом начальная цена продажи Имущества на Повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой

7.1. В случае признания несостоявшимися Повторных торгов Финансовый управляющий в срок не позднее дня, следующего за днем получения уведомления Организатора торгов об объявлении Повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Залогового кредитора 1 о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах.

7.2. В случае принятия Залоговым кредитором 1 решения об оставлении предмета залога за собой в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой Залогодателя обязаны перечислить на специальный банковский счет, указанный в уведомлении, полученном от

Финансового управляющего, денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, а именно:

7.2.1. Залоговый кредитор 1 обязан перечислить сумму превышения стоимости оставления предмета залога за Залоговым кредитором 1, уменьшенной на величины, предусмотренные пп. 7.2.2 и 7.2.3 настоящего Порядка, над его требованиями в виде основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающимся процентам (в случае такого превышения). Данная сумма превышения подлежит дальнейшему перечислению финансовым управляющим Залоговому кредитору 2, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.

7.2.2. Также Залоговый кредитор 1 и Залоговый кредитор 2 совместно обязаны перечислить сумму на покрытие расходов на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах (с случае наличия таких расходов). При этом доля, подлежащая перечислению Залоговым кредитором 2, определяется как отношение суммы его требований, подлежащих погашению за счет суммы превышения и причитающейся ему в соответствии с п. 7.2.1 настоящего Порядка, к стоимости оставления предмета залога за Залоговым кредитором 1. Оставшаяся доля подлежит перечислению Залоговым кредитором 1. В случае отсутствия превышения, предусмотренного п. 7.2.1 настоящего Порядка, Залоговый кредитор 1 перечисляет сумму, предусмотренную п. 7.2.2 настоящего Порядка целиком единолично.

7.2.3. Также перечислить 20% (двадцать процентов) от стоимости оставления предмета залога за Залоговым кредитором 1, уменьшенной на величину, предусмотренную п. 7.2.2 настоящего Положения, с учетом следующего:

- в случае наличия превышения, предусмотренного п. 7.2.1 настоящего Порядка, Залоговый кредитор 1 и Залоговый кредитор 2 совместно осуществляют перечисление. При этом доля подлежащая перечислению Залоговым кредитором 2, определяется как отношение суммы его требований, подлежащих погашению за счет суммы превышения и причитающейся ему в соответствии с п. 7.2.1 настоящего Положения, к стоимости оставления предмета залога за Залоговым кредитором 1. Оставшаяся доля подлежит перечислению Залоговым кредитором 1.

- в случае отсутствия превышения, предусмотренного п. 7.2.1 настоящего Положения, Залоговый кредитор 1 перечисляет сумму, предусмотренную первым абзацем п. 7.2.3 настоящего Положения целиком единолично.

7.3. Если в срок, установленный Законом со дня признания Повторных торгов несостоявшимся, Залоговый кредитор 1 не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, предмет залога подлежит продаже посредством Публичного предложения в соответствии с разделом 8 настоящего Порядка.

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

8.1. Финансовый управляющий после получения отказа Залогового кредитора 1 оставить предмет залога за собой либо неполучения в срок, установленный Законом уведомления об оставлении предмета залога за собой, реализует Имущество Должника посредством публичного предложения. Сообщение о реализации Имущества посредством публичного предложения должно быть опубликовано в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения заявления об отказе либо неполучения заявления в установленный срок.

8.2. Реализация Имущества Должника посредством публичного предложения проводится с учетом особенностей для данного вида торгов.

8.3. Залоговый кредитор 1 вправе оставить Имущество за собой на любом периоде снижения цены предложения на торгах посредством публичного предложения при отсутствии заявок от иных Претендентов. Порядок оставления Имущества регулируется п. 4.2. ст. 138 Закона в соответствии с особенностями, установленными п.5 ст.213.27 Закона.

В случае оставления Залоговым кредитором 1 за собой Имущества Залоговый кредитор 1 и Залоговый кредитор 2 обязаны осуществить перечисление денежных средств в порядке, предусмотренном п. 7.2 настоящего Положения.

8.4. Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

8.5. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – каждые 7 (семь) дней с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

8.6. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – 10% от начальной цены Публичного предложения.

8.7. При продаже Имущества Должника посредством Публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

8.8. Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

8.9. Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (в размере 20% от суммы предложения) на счет, указанный в сообщении.

8.10. Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.

8.11. Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.

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

8.12.1. Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

8.12.2. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

8.12.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

8.12.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

8.12.5. Заявка направляется Оператору электронной площадки и должна содержать сведения, указанные для нее в сообщении о Публичном предложении.

8.13. В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

8.14. Оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до

окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, об оставлении Залоговым кредитором Имущества за собой;

окончания периода проведения торгов.

8.15. Решение об отказе в допуске Претендента к участию в торгах принимается в случае, если:

8.15.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям или не является полной и безоговорочной;

8.15.2. Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

8.15.3. К моменту окончания срока рассмотрения заявка была отозвана Претендентом или если извещение об отзыве поступило ранее заявки или одновременно с ней;

8.15.4. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

8.16. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.

8.17. В случае если несколько Претендентов, 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), право приобретения Имущества Должника принадлежит Претенденту, 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), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, который первым представил заявку на участие в торгах по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

8.18. Со дня определения Победителя торгов посредством Публичного предложения прием заявок прекращается.

8.19. Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 213.7. Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в ЕФРСБ.

8.20. Перечисление денежных средств в погашение требований Залоговых кредиторов из суммы, вырученной от реализации имущества, осуществляется в соответствии с п. 5.13 настоящего Положения.

8.21. Если Имущество не было реализовано в рамках Публичного предложения, дальнейший порядок и сроки реализации Имущества определяются конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, с учетом особенностей и очередности, установленных законодательством для первоначального и последующего залогодержателя».

Из материалов дела следует, что финансовым управляющим внесены следующие изменения в Положение, утвержденное залоговым кредитором Банк ВТБ (ПАО):

1. Изменено содержание п. 3.3. Положения:

Было: «Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов.»

Стало: «Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения, утвержденного залоговыми кредиторами/с момента утверждения Арбитражным судом Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов.»

Основание изменений: Указанные изменения вызваны обстоятельствами рассмотрения настоящего спора по вопросу утверждения Положения в Арбитражном суде.

2. Изменено содержание п. 3.8. Положения:

Было: «Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – Чибисов Виктор Анатольевич.»

Стало: «Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – Чибисов Виктор Анатольевич (ИНН 616852249545, СНИЛС 063-856-068 85, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 13243, состоящий в СРО АУ Ассоциация "КМ СРО АУ "Единство" - Ассоциация "Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Единство" (ИНН 2309090437, ОГРН 1042304980794, г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная 1/0).»

Основание изменений: Добавлены данные организатора торгов.

3. Дополнен п. 3.15.1 Положения:

Было: «Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ».

Стало: «Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ; Публикация в средствах массовой информации не производится в целях экономии конкурсной массы должника.»

Основание изменений: В целях экономии конкурсной массы (не публикация сообщения об объявлении торгов в газете КоммерсантЪ»), обязательно необходимо прописать указанную информацию в Положении.

4. Добавлен п. 3.15.9. Положения: «Открывает специальный залоговый счет для приема денежных средств, вырученных вследствие реализации Имущества, информация об открытии специального залогового счета публикуется в ЕФРСБ»

Основание добавления ранее отсутствующего пункта Положения: в рамках реализации залогового имущества должника, вырученные средства должника должны быть перечислены на специальный открытый залоговый счет должника (п.1. ст. 138 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»)

5. Добавлены пункты 3.23., 3.24., 3.25., 3.26. Положения:

«3.23. Ознакомление участников с документацией осуществляется путем направления запроса на адрес электронной почты финансового управляющего должника: c@versa.pro или иным способом по предварительному согласованию по телефону: +79195751984. Дополнительную информацию можно получить с даты публикации сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и до окончания периода приема заявок по будням с 10:00 до 17:00 (время по МСК) по реквизитам финансового управляющего: +79195751984, c@versa.pro, на электронной площадке, а также по почтовому адресу: 344002 г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д.74, оф.301-2.

3.24. Ознакомление с имуществом осуществляет по месту его нахождения по предварительной записи.

3.25. Выбор ЭТП для проведения торгов залоговым имуществом является обязанностью финансового управляющего.

3.26. Сохранность имущества, в соответствии с настоящим Порядком, обеспечивает должник Файзулин Евгений Русланович»

Основание добавления ранее отсутствующих пунктов Положения: Указанные пункты добавлены с целью соблюдения законности, т.к. являются обязательными для Положения о порядке и сроках реализации имущества должника

6. Изменено содержание п. 5.13. Положения:

Было: «Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента поступления денежных средств от победителя на торгах на специальный счет должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором 1 и Залогового кредитора 2 в соответствии с предусмотренной пунктом 5.13.1 настоящего Порядка очередностью, основанной на требованиях закона (о требованиях закона см. пункт 2.6 настоящего Порядка):

Стало: «Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента поступления денежных средств от Победителя на торгах на специальный счет Должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором 1 и Залогового кредитора 2 в соответствии с предусмотренной пунктом 5.13.1 настоящего Порядка очередностью, основанной на требованиях закона (о требованиях закона см. пункт 2.6 настоящего Порядка):

Основание изменений: Изменение сроков связано с потенциально долгим получением реквизитов залоговых кредиторов для перечисления вырученных денежных средств в результате реализации имущества, а также с потенциально затяжными банковскими операциями.

7. Изменено содержание п. 5.13.1. Положения:

Было: «При продаже Имущества 80% (восемьдесят процентов) суммы, вырученной от реализации Имущества, являющегося предметом залога (ипотеки), оставшейся после покрытия расходов на обеспечение его сохранности и реализации на торгах (в случае наличия таковых), направляется на погашение требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника в следующем порядке: в первую очередь денежные средства направляются в погашение требований Залогового кредитора 1 После полного удовлетворения требований Залогового кредитора 1, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, оставшиеся денежные средства направляются в погашение требований Залогового кредитора 2, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.»

Стало: «Погашение требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника в следующем порядке: в первую очередь денежные средства направляются в погашение требований Залогового кредитора 1 После полного удовлетворения требований Залогового кредитора 1, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, оставшиеся денежные средства направляются в погашение требований Залогового кредитора 2, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.»

Основание изменений: в данном пункте убрано начало, где указана сумма в 80% от реализации, так как процент в размере 80%, зависит от ряда обстоятельств: наличие/отсутствие первой и второй очереди реестра требований кредиторов, размере расходов финансового управляющего (из 10%, которые предусматривают вознаграждение арбитражного управляющего за реализацию имущества и компенсацию расходов на проведения торгов, в случае если расходы менее 3% процентов, , неизрасходованные денежные средства также выплачиваются залоговому кредитору

Вышеуказанные изменения, внесенные финансовым управляющим, суд считает более точно характеризующими порядок проведения торгов, не нарушающими права залоговых кредиторов, в связи с чем, подлежат утверждению в редакции финансового управляющего. Кроме того, Банк ВТБ (ПАО) не представил возражений по внесенным финансовым управляющим изменениям.

Финансовый управляющий и Банк ВТБ (ПАО) просят установить задаток в размере 20 (двадцати) процентов от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

Конкурсный кредитор ФГКУ «Росвоенипотека» просит установить размер задатка в размере 10 процентов от начальной цены продажи Имущества.

Согласно пункту 8 статьи 110 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ размер задатка для участия в торгах устанавливается внешним управляющим и не должен превышать двадцать процентов начальной цены продажи предприятия.

Законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 п. 8 ст. 110 ФЗ "О банкротстве") направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах.

Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов.

Установление размера задатка в размере 10 процентов от начальной цены продажи залогового имущества позволит привлечь к участию в торгах большее число участников, что будет способствовать более динамичному проведению торгов, при указанных обстоятельствах, суд считает возможным установить пункт 3.18 Положения в редакции ФГКУ «Росвоенипотека».

Конкурсный кредитор ФГКУ «Росвоенипотека» также просит:

пункт 7.1. Положения изложить в редакции ФГКУ «Росвоенипотека» в котором определить, что в случае признания несостоявшимися Повторных торгов Залоговые кредиторы вправе оставить Имущество за собой с оценкой его в сумме на 10% (Десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах. Порядок 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон), с особенностями, установленными пунктом 5 статьи 213.27 Закона и особенностей и очередности, установленных законодательством РФ для первоначального и последующего залогодержателя.

пункт 7.2. Положения изложить в редакции ФГКУ «Росвоенипотека» в котором определить, что Залоговый кредитор 1, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении, в том числе перечислить сумму превышения стоимости размера требований кредитора и сумму на покрытие расходов на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах (в случае наличия таких расходов), пропорционально удовлетворенным требованиям. *

Если в установленный Законом срок Залоговый кредитор 1 не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, Финансовый управляющий письменно уведомляет Залогового кредитора 2 о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах. Залоговый кредитор 2 вправе оставить имущество за собой и в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении, в том числе перечислить сумму превышения стоимости размера требований кредитора и сумму на покрытие расходов на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах (в случае наличия таких расходов), пропорционально удовлетворенным требованиям.

Согласно п. 4 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", жилое помещение (жилые помещения), приобретенное или построенное полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот жилой дом или эту квартиру. В случае использования кредитных (заемных) средств банка или иной организации оно считается находящимся в залоге (ипотеке) в силу закона у соответствующего кредитора и у Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на приобретение или строительство жилого помещения (жилых помещений). В случае нахождения в залоге жилого помещения (жилых помещений) одновременно у соответствующего кредитора и у Российской Федерации требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований указанного кредитора.

В соответствии с п. 1 ст. 342 ГК РФ в случаях, если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

Таким образом, Банк как предшествующий залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований из стоимости квартиры.

В соответствии с п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном п. п. 4, 5, 8 - 19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 настоящего Федерального закона, с учетом положения ст. 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.

На основании п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

В определении ВАС РФ от 31.01.2011 N ВАС-9284/10 по делу N А40-128076/09-146-987 указано, что п. 1 ст. 46 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" устанавливает, что требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного

имущества с соблюдением требований о наличии у залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке права преимущественного удовлетворения своих требований.

Согласно п. 4 ст. 134 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога. Для этих целей Законом о банкротстве предусмотрена процедура первых и повторных торгов, а также процедура продажи залога путем публичного предложения, в случае, если залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой. За счет этих процедур реализации заложенного имущества, осуществляемых последовательно, закон гарантирует для первоначального залогодержателя реальную возможность осуществить свое основное правомочие в деле о банкротстве - получить удовлетворение из стоимости предмета залога преимущественно перед другими кредиторами должника.

В силу п. 4.1. ст. 138 Закона о банкротстве в случае признания несостоявшихся повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п. п. 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 настоящей статьи, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном п. 4 ст. 139 настоящего Федерального закона.

В этом случае, как разъяснил Пленум ВАС РФ в абзаце третьем п. 13 Постановления от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", выручка от реализации заложенного имущества посредством публичного предложения направляется на погашение требований залогового кредитора в порядке, предусмотренном п. п. 1 - 2.1 ст. 138 Закона о банкротстве. Это означает, что по меньшей мере 70 или 80 процентов средств, полученных в конкурсную массу от реализации предмета залога, гарантированно направляется на погашение требований залогового кредитора.

Таким образом, и при продаже заложенного имущества посредством публичного предложения залоговый кредитор сохраняет приоритет перед иными кредиторами. Поэтому не имеется оснований считать права залогодержателя автоматически прекращенными в ситуации, когда он не воспользовался правом оставить предмет залога за собой после объявления повторных торгов несостоявшимися.

Согласно п. 4.2. ст. 138 Закона о банкротстве конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, 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.

С учетом вышеизложенного, Закон о банкротстве гарантирует для первоначального залогодержателя реальную возможность осуществить свое основное правомочие в деле о банкротстве, т.е. получить удовлетворение из стоимости предмета залога преимущественно перед другими кредиторами должника, в том числе и последующего залогодержателя.

Согласно п. 22.1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" при наличии на предмет залога прав нескольких залоговых кредиторов, являющихся первоначальным и последующим залогодержателями, вырученные от продажи заложенного имущества средства направляются на погашение требований последующего залогодержателя лишь после полного удовлетворения требований первоначального залогодержателя.

Таким образом, законодатель гарантирует получение предшествующему залогодержателю не менее 70%, а в случае если залогом имущества должника обеспечиваются требования конкурсного кредитора по кредитному договору, как в данном случае, - не менее 80% от денежных средств, полученных от реализации предмета залога.

Как указано в определении Верховного Суда РФ от 21.06.2017 N 306-ЭС17-782 по делу N А65-2701/2009, вошедшем в Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2017), в случае реализации имущества по правилам п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве, то есть путем оставления такого имущества за собой, под выручкой понимается цена, по которой залоговый кредитор принимает имущество.

Из указанного следует, что оставление имущества за собой является одним из способов реализации имущества должника, в связи с чем, ФГКУ "Росвоенипотека" вправе реализовать данное требование лишь в случае полного погашения требований Банка. Оснований для утверждения пунктов 7.1, 7.3 в редакции ФГКУ "Росвоенипотека", суд не усматривает, равно как и оснований для исключения пунктов 7.2.1-7.2.3 из Положения.

Ходатайство ФГКУ "Росвоенипотека" об изменении редакции пунктов 8.3-8.6 положения, также удовлетворению не подлежит по изложенным выше основаниям. Кроме того, изменение шага снижения начальной цены с 10% до 5% приведет к затягиванию торгов посредством публичного предложения, равно как и установление цены отсечения.

Руководствуясь статьей 60 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия между финансовым управляющим Чибисовым В.А., и залоговыми кредиторами Банк ВТБ (ПАО), ФГКУ «Росвоенипотека».

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Файзулина Евгения Руслановича, в редакции предложенной финансовым управляющим, за исключением пункта 3.18.

Пункт 3.18 изложить в следующей редакции:

«Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере 10 (десяти) процентов от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах».

Установить начальную цену продажи имущества:

- двухкомнатная квартира 73,70 кв. м., расположенная по адресу: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Народная, д 37, кв. 2, в размере 3 235 000,00 рублей.

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

Определение суда по настоящему делу может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в месячный срок в порядке статьи 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Ростовской области.

Судья

Л.В. Хворых

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 09.06.2021 9:08:44
Кому выдана Хворых Луиза Владимировна