



## 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](mailto:info@rostov.arbitr.ru)

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

24 февраля 2022 года

Дело № А53-31114/2020-5

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Чеснокова С.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хрзян К.С., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Вершинина А.В. об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника – Картель Татьяны Михайловны (дата рождения: 05.10.1993; место рождения: г. Тихорецк, Краснодарский край; ИНН 616271123842; адрес регистрации: г. Ростов-на-Дону, пр. Ставского, д. 50, кв. 69), в отсутствие участвующих в деле лиц, установил следующее.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Картель Татьяны Михайловны финансовый управляющий направил заявление об утверждении Положения о порядке и условиях организации и проведении торгов по продаже имущества (далее – Положение).

В отзыве кредитор Лунгова С.Ю. заявил возражения, представил новую редакцию положения и просил рассмотреть разногласия о пороке реализации имущества должника.

В дополнении финансовый управляющий указал на отсутствие возражений по редакции положения конкурсного кредитора.

Заявление рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 13.05.2021 должник признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим утвержден Вершинин Андрей Валерьевич.

Сведения о признании должника банкротом и введении реализации имущества гражданина опубликованы в газете «КоммерсантЪ» от 22.05.2021 № 86(7048).

Финансовый управляющий направил заявление об утверждении Положения.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное Положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьям 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве; об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках

реализации имущества гражданина и установлении начальной цены продажи имущества выносятся определение.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с данным Законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Финансовым управляющим предложено Положение о порядке и условиях организации и проведении торгов по продаже имущества должника в следующей редакции: «имущество, которое выставляется на реализацию: земельный участок, площадь: 10 тыс. кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600013:2921, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки (блокированные жилые дома с участками), адрес: Ростовская область, р-н Аксайский, АО «Старочеркасское». Начальная цена 1 324 800 рублей. Форма торгов: открытый аукцион в электронной форме на повышение с открытой формой представления предложений о цене имущества. Торги проводятся путем повышения цены продажи на 10% (десять процентов) от начальной цены. Размер задатка для участия в торгах: 20% (двадцать процентов) от начальной продажной цены Лота. Место проведения торгов: электронная торговая площадка на усмотрение организатора торгов. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов Организатор торгов проводит повторные торги. Начальная цена имущества, выставляемого на реализацию на повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены реализуемых лотов, установленной на первоначальных торгах. В случае если имущество должника не будет реализовано ни на первичных, ни на повторных торгах, Организатор торгов реализует имущество путем публичного предложения. Организатор торгов публикует сообщение о реализации имущества на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве в течении 10 календарных дней с даты признания повторных торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов. Начальная цена имущества, выставляемого на реализацию путем публичного предложения устанавливается в размере начальной цены реализуемого имущества, установленной на повторных торгах. Реализация имущества путем публичного предложения проводится в порядке, установленным настоящим положением. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) устанавливается в процентном соотношении от начальной продажной цены и составляет 5% (пять процентов). Снижение начальной продажной цены производится каждые 3 (три) календарных дня. Имущество Должника не может быть продано по цене ниже цены отсечения, которая составляет 20 % (двадцать процентов) от начальной цены, установленной на торгах посредством публичного предложения».

Конкурсный кредитор Лунгов С.Ю. представил новую редакцию положения:

#### I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Должника определяют порядок, сроки и условия продажи имущества Картель (Ривкиной) Татьяны Михайловны (дата и место рождения: 05.10.1993, г. Тихорецк, Краснодарский край; ИНН 616271123842; СНИЛС 029-770-209-70; адрес: г. Ростов-на-Дону, пр. Ставского, д.50, кв.69) признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден: Вершинин Андрей Валерьевич (ИНН 344222996030, СНИЛС 01455048321, член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация "Северная

Столица», адрес: 194100, г. Санкт-Петербург, ул. Новолитовская,15А, ИНН 7813175754, ОГРН 1027806876173)

1.2. Продажа имущества должника осуществляется после проведения описи имущества. Оценка имущества не проводилась, заявок от кредиторов на проведение оценки имущества должника и об определении рыночной стоимости объектов, после проведения его описи (инвентаризации) не поступало.

1.3. Срок продажи Имущества Должника составляет сложение периодов, связанных с публикацией сведений о торгах, представлением заявок участниками, подведением итогов торгов, в том числе указанные процедуры при проведении повторных торгов, определенных в соответствии с минимальными сроками, установленными действующим законодательством.

1.4. Продажа имущества должника осуществляется путем проведения торгов в форме аукциона, повторных торгов в форме аукциона, в форме публичного предложения в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) и настоящими Предложениями.

1.5. Предметом торгов является имущество, сформированное в лоты. Формирование лотов по продаже имущества осуществляется финансовым управляющим самостоятельно.

Начальная цена определена на основании Решения об оценке имущества должника от 27.12.2021.

Цена отсечения в форме публичных предложений устанавливается в размере 20%(двадцати процентов) от начальной цены, установленной на торгах посредством публичного предложения.

Наименование, характеристики имущества, подлежащего реализации в соответствии с настоящими Предложениями:

№ п/п	Наименование	Кадастровая стоимость руб	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Цена отсечения в форме публичных предложения, руб.
1	Земельный участок кад. номер 61:02:0600013:2921 10 000 м.кв. кадастровая стоимость 1 463 800 руб.	1 463 800	1 324 800	238 464

## II. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ В ФОРМЕ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА

### 2.1. Общие положения

2.1.1. С учетом финансового состояния должника, в рамках мер восстановления платежеспособности должника предлагается осуществить продажа имущества должника, в соответствии со ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ.

При продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

Продаже на торгах в форме аукциона подлежит следующее имущество:

№ лот	Наименование	Кадастровая стоимость,	Итоговая величина	Цена отсечения в форме публичных
-------	--------------	------------------------	-------------------	----------------------------------

та		руб.	стоимости объекта оценки, руб.	предложения, руб.
1	Земельный участок кад. номер 61:02:0600013:2921 10 000 м. кв. кадастровая стоимость 1 463 800 руб.	1 463 800	1 324 800	238 464

2.1.2. Реализация указанного имущества, в соответствии с настоящим положением, осуществляется путем проведения последовательно: торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложения о цене; повторных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников с открытой формой представления предложения о цене; торгов в форме публичного предложения. Торги проводятся в электронной форме.

2.1.3. Организатором торгов выступает финансовый управляющий Картель (Ривкиной) Татьяны Михайловны.

Имущество, указанное в п. 1.5 настоящего Положения (далее - Имущество), реализуется с открытых электронных торгов на ЭТП ООО «ТендерСтандарт» в форме аукциона, открытого по составу участников с открытой формой представления предложения о цене; повторных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников с открытой формой представления предложения о цене; торгов в форме публичного предложения, согласно данному Положению в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111, с учетом ст. 132, 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов. Для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки – ООО «ТендерСтандарт» (ИНН 6163109679, КПП 616301001, адрес в сети Интернет <http:tenderstandart.ru>.)

Организатор торгов выполняет функции, указанные в п. 8 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки – ООО «ТендерСтандарт» (ИНН/КПП 6163109679/616301001), адрес в сети Интернет <http:tenderstandart.ru>.

2.1.4. Начальная цена реализации имущества, предложенная финансовым управляющим и утвержденная на комитете кредиторов, определена в п. 2.1.1. настоящего Положению.

2.1.5. Продажа имущества в соответствии с настоящим Положением осуществляется в период с даты утверждения настоящего Положения собранием кредиторов до даты реализации имущества. При этом первые торги должны быть проведены не позднее 40 (сорока) дней с даты утверждения настоящего Положения.

2.1.6. Сообщение о продаже имущества, результатах проведения торгов подлежат опубликованию за счет имущества должника не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве: <http://www.fedresurs.ru/>, размещению на электронной площадке ООО «ТендерСтандарт» ([www.tenderstandart.ru](http://www.tenderstandart.ru)). Организатор торгов вправе опубликовать указанное сообщение дополнительно в иных средствах массовой информации, в том числе в электронных средствах массовой информации, и разместить его на иных сайтах в сети "Интернет".

2.1.7. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта [www.tenderstandart.ru](http://www.tenderstandart.ru) в сроки приема заявок, представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 Закона о несостоятельности (банкротстве), в

форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявки на участие в торгах должны соответствовать установленным ст.110 Закона о банкротстве требованиям и должны содержать: наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юр. лица) заявителя; ФИО, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физ. лица) заявителя; номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; заявка должна содержать сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий, а также сведения о заявителе, СРО арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий. К заявке прилагаются следующие документы: выписка из ЕГРЮЛ (для юр. лица), выписку из ЕГРИП (для индивидуального предпринимателя) – срок действия выписки – не старше 10 дней; копии документов, удостоверяющих личность, Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (ИНН), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя; Опись прикрепляемых документов; Учредительные документы, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, Решение/Протокол уполномоченных органов юридического лица о принятии участия в торгах и приобретении имущества (для юр. лиц); заполненный Договор о задатке; Документ, подтверждающий перечисление задатка. Задаток может быть оплачен только лицом участвующим в торгах. Заявка должна обязательно содержать предложение о цене покупки имущества должника. Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства РФ. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Срок представления заявок на участие в торгах устанавливается в соответствии с положениями статей 110 Закона о банкротстве.

2.1.8. В случае возникновения в ходе процедуры банкротства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в порядок, сроки и условия продажи имущества должника, финансовый управляющий обязан представить собранию кредиторов соответствующие предложения об изменениях порядка, сроков и условий продажи имущества должника для утверждения в течение месяца с момента возникновения указанных обстоятельств.

2.2 Продажа имущества путем проведения торгов в форме аукциона.

2.2.1. Торги в форме аукциона проводятся путем повышения начальной цены продажи на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере 10% (десять процентов) от начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

2.2.2 Задаток для участия в аукционе устанавливается в размере 10% (десять процентов) от начальной цены лота и перечисляется в сроки приема заявок на расчетный счет ООО «ТендерСтандарт» (ИНН/КПП 6163109679/616301001) по реквизитам ПАО «ТАГАНРОГБАНК» г.Таганрог, БИК 046015946, к/с 30101810960150000946, р/с 40702810800000000753, назначение: № торговой процедуры, № лота. Задаток должен поступить на счет до окончания приема заявок. Датой внесения задатка считается дата зачисления денег на расчетный счет.

2.2.3. Победителем торгов в форме аукциона признается участник, предложивший в ходе торгов в форме аукциона наиболее высокую цену.

2.2.4. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене. Договор купли-продажи заключается в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения финансового управляющего заключить договор купли-продажи имущества.

2.2.5. Оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. Задаток, внесенный покупателем, засчитывается в оплату приобретаемого им имущества.

2.2.6. Финансовый управляющий осуществляет передачу объекта продажи в месте его нахождения по актам приема-передачи после подписания договора купли-продажи в соответствии с условиями договора купли-продажи.

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

2.2.8. В случае признания торгов несостоявшимися, не заключения договора купли-продажи по результатам торгов, отсутствия оплаты по договору в установленный срок проводятся повторные торги в форме аукциона. Повторные торги в форме аукциона проводятся в порядке, установленном настоящими предложениями. Начальная цена продажи на повторных торгах в форме аукциона устанавливается на 10 % (десять процентов) ниже начальной цены продажи, установленной на первоначальных торгах в форме аукциона.

2.2.9. 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 не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

2.3. Продажа имущества путем проведения торгов посредством публичного предложения

2.3.1. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная цена.

2.3.2. Начальная цена продажи имущества должника на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

2.3.3. Задаток на участие в торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере 10% (десять процентов) от начальной цены реализации имущества установленной для определенного периода. и перечисляется в сроки приема заявок на расчетный счет ООО «ТендерСтандарт» (ИНН/КПП 6163109679/616301001) по реквизитам ПАО «ТАГАНРОГБАНК» г.Таганрог, БИК 046015946, к/с 30101810960150000946, р/с 40702810800000000753, назначение: № торговой процедуры, № лота. Задаток должен поступить на счет до окончания приема заявок. Датой внесения задатка считается дата зачисления денег на расчетный счет.

2.3.4. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной

цены продажи имущества должника для определённого периода проведения торгов, осуществляется снижение цены продажи имущества должника. Последовательность снижения начальной цены продажи имущества на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере 5% (пять процентов) от начальной цены установленной на повторных торгах, через 5 (пять) рабочих дней.

2.3.5. Минимальная цена продажи имущества должника на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере 20 % (двадцати процентов) от начальной цены, установленной на торгах посредством публичного предложения.

2.3.6. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определённого 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 определённого 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 определённого 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.

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

2.3.8. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене. Договор купли-продажи заключается в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения финансового управляющего заключить договор купли-продажи имущества.

2.3.9. Оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. Задаток, внесенный покупателем, засчитывается в оплату приобретаемого им имущества.

Суд установил, что оценка проведена финансовым управляющим на основании данных осмотра объекта, анализа предложений. Результат проведенной оценки участвующими в деле лицами не оспорен, необходимость в привлечении оценочной организации в соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве отсутствует. Доказательства обратного не представлены.

С учетом позиции финансово управляющего, суд приходит к выводу о том, что положение в редакции конкурсного кредитора соответствует статьям 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве, содержат все существенные условия по порядку, условиям и срокам реализации имущества должника, не нарушают права и законные интересы конкурсных кредиторов должника. Условия реализации в редакции кредитора (размер задатка, шаг аукциона, порядок и период снижения цены) направлено на возможность реализации имущества по более высокой стоимости.

При таких обстоятельствах Положение следует удовлетворить в редакции конкурсного кредитора.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

утвердить Положение о порядке и условиях организации и проведении торгов по продаже имущества Картель Татьяны Михайловны в редакции конкурсного кредитора Лунгова С.Ю.

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки предусмотренные статьями 188 и 233 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом особенностей предусмотренных статьей 61 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Судья

С.С. Чесноков

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 27.12.2021 9:03:09

Кому выдана Чесноков Сергей Сергеевич