



Арбитражный суд Республики Северная Осетия-Алания
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г.Владикавказ

Дело № А61-1110/2022

(обособленный спор № А61-1110-4/2022)

08 февраля 2022 года

Арбитражный суд Республики Северная Осетия-Алания в составе:

судьи Акимцевой С.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Маргиевой А.М.

рассмотрел в судебном заседании заявление Кусраева Георгия Нодариевича (ИНН 151300458260) - финансового управляющего Тавитова Марка Руслановича (Назаренко Марк Олегович), 08.04.1990г.р. (ИНН 151505732605, место рождения: Украина, Луганская область, г.Алчаевск; адрес регистрации: 362000, г.Владикавказ, ул.Коцоева, дом 99А) об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества

Лица, участвующие в деле, надлежаще извещенные о месте и времени рассмотрения дела, в том числе путем публичного размещения сведений в сети Интернет на сайте арбитражного суда, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили.

Судебное заседание проведено в порядке статей 156, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд установил: ПАО Сбербанк в лице филиала – Юго-Западный банк ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) обратилось в суд с заявлением о признании Тавитова Марка Руслановича, 08.04.1990г.р. несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда РСО-Алания от 22.03.2022 года заявление ПАО Сбербанк в лице филиала – Юго-Западный банк ПАО Сбербанк о признании Тавитова М.Р. несостоятельным (банкротом) принято к производству.

Определением Арбитражного суда РСО-Алания от 11.03.2022 в отношении Тавитова Марка Руслановича введена процедура реструктуризации долгов.

Данным определением признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов Тавитова Марка Руслановича требования ПАО Сбербанк в лице филиала – Юго-Западный банк ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195) в размере 1 317 694,18руб. из которых: - задолженность по государственной пошлине – 19 483,46руб.; задолженность по неустойке - 29 399,53руб., - просроченный основной долг – 1 226 708,70руб., - проценты по кредиту – 42 102,49руб.

Сведения о введении в отношении должника процедуры банкротства опубликованы в газете «Коммерсантъ» - объявление № 77232748895, стр. 86, №88(7289) от 21.05.2022, в ЕФРСБ - №8783909 от 14.05.2022.

Решением Арбитражного суда РСО-Алания от 12.10.2022 должник признан банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим должника утвержден Кусраев Георгий Нодариевич (ИНН 151300458260; адрес регистрации: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Весенняя, 8/3, 15), являющийся членом Ассоциации арбитражных управляющих «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса».

Сведения о введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина размещены в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (Федресурс) 13.10.2022, номер публикации 9858597, и в официальном издании Газета "Коммерсантъ" №197 (7398) от 22.10.2022, стр. 74, номер сообщения 77234022931.

13.11.2022 финансовый управляющий должника в соответствии со статьей 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) обратился в суд с заявлением об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках проведения торгов по реализации имущества должника (далее – Положение) в следующей редакции:

Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Тавитова Марка Руслановича № 12222-28 (дата рождения: 08.04.1990, место рождения: Украина, Луганская область, г.Алчаевск, СНИЛС: 133-945-946 88, ИНН 151505732605, регистрация по месту жительства: 362000, Республика Северная Осетия - Алания, г.Владикавказ, ул.Коцоева, д.99А, ранее присвоенное ФИО - Назаренко Марк Олегович):

1.	Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним	ота	Описание, характеристика имущества	Количество	Начальная цена, руб.
			Земельный участок, площадь 450 кв.м., Виды разрешенного использования: Для садоводства Адрес (местонахождение): Россия, Республика Северная Осетия-Алания, Владикавказ, Попов хутор, ул Поляничко, 41, Садоводческое некоммерческое объединение "Ир" сад №919 Кадастровый (условный) номер: 15:09:0033201:1019 Правообладатель (правообладатели): Тавитов Марк Русланович Вид собственности: Индивидуальная		172256,50
			Ознакомление с имуществом производится по адресу: Россия, Республика Северная Осетия-Алания, Владикавказ, Попов хутор, ул Поляничко, 41, Садоводческое некоммерческое объединение "Ир" сад № 919, с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок по предварительной записи по телефону: 8-918-829-90-49.		

2.	Сроки продажи имущества	Организовать продажу имущества в течение 25 дней со дня утверждения судом настоящего Положения.
3.	Организатор торгов	Финансовый управляющий Тавитова Марка Руслановича Кусраев Георгий Нодариевич, действующий на основании решения Арбитражного суда Республики Северная Осетия-Алания от 12.10.2022 г. по делу № А61-1110/2022 Организатор торгов выполняет следующие функции: - публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов; - определяет участников торгов; - определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; - уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов. Сведения об организаторе торгов: - почтовый адрес: 362020, Республика Северная Осетия-Алания, г.Владикавказ, ул. Костанаева, д. 143 - адрес электронной почты: georgi_88@mail.ru - контактный номер: 8-918-829-90-49
4.	Форма торгов и форма представлен ия предложени й о цене имущества	Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.
5.	Место проведения торгов	Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке ЭТП ТендерСтандарт размещенной на сайте https://tenderstandart.ru/ в сети Интернет.
6.	Размер задатка	Лот № 1: 10% начальной цены торгов
7.	Срок и порядок внесения задатка	1. Срок внесения задатка - не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах. 2. Внесение задатка осуществляется по следующим реквизитам: ПАО "Минбанк" Счет № 40817810901442008858 БИК 040702703 к/с 30101810800000000703
8.	Шаг аукциона	Лот № 1: 5 % начальной цены
9.	Сообщение о продаже имущества	Сообщение о продаже имущества размещается на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов. Текст сообщения должен содержать следующие сведения: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;

		сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества; порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала представления указанных предложений); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток; начальная цена продажи имущества; величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона"); порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.
10.	Заявка на участие в	Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:
	торгах	а) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); б) фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); в) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; г) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий. Заявка на участие в торгах направляется с помощью программно-аппаратных средств сайта электронной площадки, на которой проводятся торги, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Для участия в открытых торгах 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. 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. 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.
11.	Срок представления заявок на участие в торгах	Срок представления заявок на участие в открытых торгах составляет не менее 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
12.	Определение участников торгов	Не позднее тридцати минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок. Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного
		квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания. 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. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: - заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов; - представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны; - поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.
13.	Порядок проведения торгов	В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о продаже. 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.

		Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества на величину, равную "шагу аукциона". Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются. В случае поступления предложения о цене в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене время представления предложений о цене продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из таких предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически. Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта предложение о цене в момент его поступления отклоняется с направлением лицу уведомления об отказе в приеме его предложения с указанием причин отказа в случае, если: а) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене;
		б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене; в) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.
14.	Подведение результатов торгов	Не позднее тридцати минут с момента завершения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки, поступивший протокол о результатах проведения торгов не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки протокола. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет протокол в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах. 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. Оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента: окончания срока представления заявок на участие в торгах при отсутствии заявок на участие в торгах; получения от организатора торгов протокола об определении участников

		торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель или допущен только один участник. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившее решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки решения. Решение о признании торгов несостоявшимися размещается оператором электронной площадки на электронной площадке. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах. Если к участию в торгах был допущен только один участник и его предложение о цене 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.
15.	Порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества	В течение пяти дней с даты утверждения протокола 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. Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.
16.	Условия возврата задатка	Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.
17.	Условия оплаты имущества	Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по следующим реквизитам: ПАО "Минбанк" Счет № 40817810901442008858 БИК 040702703 к/с 30101810800000000703 При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора.
18.	Оформление договора купли-	Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества; цена продажи имущества; порядок и срок передачи имущества покупателю; сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

	продажи имущества	Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с <u>законодательством</u> Российской Федерации.
19.	Проведение повторных торгов	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 двух дней после завершения срока, установленного 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. Повторные торги проводятся в соответствии с условиями
		проведения первоначальных торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

20.	Продажа имущества посредством публичного предложения	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. Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом. Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 95 %. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - каждые 3 календарных дня, размер снижения цены 5 % от начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах. Размер задатка - 10 % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов. Сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения размещается на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 дней до даты начала приема заявок на участие в торгах. В сообщении о продаже наряду со сведениями, указанными в пункте 9 настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного 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.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества

должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов. Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения осуществляется в следующем порядке: 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 от организатора торгов электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой; окончания периода проведения торгов.

Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после наступления одного из следующих случаев: завершения торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой; окончания периода проведения торгов.

По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента: получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник; получения от организатора торгов (по окончании последнего периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета

залога за собой) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах; окончания последнего периода проведения торгов или завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой, при отсутствии заявок на участие в торгах.

Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке. 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.

Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Кредитор должника – ПАО «Сбербанк», частично не согласившись с представленной финансовым управляющим редакцией Положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества (далее – Положение), 09.12.2022 направил Кусраеву Г.Н. протокол разногласий от 08.12.2022 № б/н с просьбой внести следующие изменения в Положение:

«1. Начальную продажную стоимость объекта имущества лота №1: земельного участка, расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, Владикавказ, Попов хутор, ул. Поляничко, д.41, СНТ "Ир" сад № 919, площадью 450 кв.м., кад. номер: 15:09:0033201:1019, установить в соответствии с заключением о стоимости имущества, выполненного ООО «Мобильный оценщик», в размере 395 000,00 руб.

2. Установить минимально допустимую цену продажи вышеуказанного имущества (цену отсечения) в размере 45 (сорок пять) процентов от начальной цены продажи имущества должника на первых торгах.».

ПАО «Сбербанк» в обоснование предложенной продажной стоимости имущества представило заключение о стоимости имущества № 2- 221205-16675 от 05.12.2022, составленное ООО «Мобильный оценщик».

Рассмотрев протокол разногласий, финансовый управляющий, с учетом предложений ПАО «Сбербанк», внес изменения в Положение в части стоимости имущества, определив ее по заключению ООО «Мобильный оценщик» в размере 395 000руб., по 2 пункту разногласий (установление минимальной допустимой цены продажи имущества) предложение Банка отклонил. В ходатайстве от 10.12.2022 года об утверждении новой редакции Положения финансовый управляющий не указал причин, по которым пункт 2 разногласий им не был принят.

В отзыве от 14.12.2022 №б/н ПАО «Сбербанк» в части непринятия финансовым управляющим изменений Положения по установлению минимально допустимой цены продажи реализуемого имущества должника (цену отсечения) в размере 45 (сорок пять) процентов от начальной цены продажи имущества должника на первых торгах, сослалось на то, что кредитор ПАО Сбербанк считает целесообразным внести изменения в порядок продажи имущества должника с учетом возражений пункта №2 протокола разногласий, так как основной целью проведения торгов является получение максимально возможной выручки от продажи имущества должника, а в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов и получению максимальной прибыли от продажи имущества должника.

От должника и иных кредиторов не поступило возражений в отношении редакции Положения, как представленной финансовым управляющим, так и ПАО «Сбербанк».

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 32 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В соответствии со статьями 60, 213.26 Закона о банкротстве вопрос об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина, рассматривается в заседании арбитражного суда.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый

управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества.

В силу пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Финансовым управляющим 13.11.2022 принято Решение об оценке имущества гражданина №12122-28, согласно которому рыночная стоимость имущества составила 172 256,50руб. (л.д.12-13).

Проведенная финансовым управляющим оценка имущества должника как таковая не была оспорена должником и кредиторами, но ПАО «Сбербанк» обратился к финансовому управляющему с протоколом разногласий, предложив иной размер стоимости имущества – 395 000руб.

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

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

Указанный пункт 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан" также разъясняет, что общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

Суд полагает, что представленная финансовым управляющим редакция от 10.12.2022 (с учетом измененной ПАО «Сбербанк» начальной стоимости реализуемого имущества) Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника не противоречит нормам статей 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

В части требований о необходимости включения в Положение минимально допустимой цены продажи имущества должника (цена отсечения) в размере 45% от начальной цены продажи имущества должника на первых торгах, суд считает необязательным, а довод Банка в этой части несостоятельным, поскольку законодательством о банкротстве не предусмотрена возможность установления "цены отсечения", то есть минимальной цены продажи, после достижения которой процедура продажи прекращается.

Так как [Закон](#) о банкротстве не содержит каких-либо ограничений относительно величины снижения и не предусматривает обязательность установления минимальной цены реализации (цены отсечения) имущества должника, при определении такого показателя необходимо исходить из принципа целесообразности и разумности, с учетом целей конкурсного производства, определенного должника.

Реальная стоимость имущества, за которую оно будет впоследствии реализовано, определяется условиями рынка.

Установление высокого процента цены отсечения приведет, по мнению суда, к затягиванию процесса банкротства должника, увеличению расходов на процедуру реализации имущества и, как следствие, к нарушению прав, как кредиторов, так и должника, в том числе в связи с возможной необходимостью внесения изменений в действующее Положение.

ПАО «Сбербанк» не является залоговым кредитором, продаваемое имущество должника залогом не обременено, им не предоставлено доказательств, в чем именно состоит нарушение его прав при отсутствии в Положении условия о минимально допустимой цене продажи имущества равной 45 процентам от начальной цены продажи имущества.

Согласно [пункту 1 статьи 168](#) АПК РФ, при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены, и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу.

Принимая во внимание цели процедуры банкротства - реализацию имущества должника в возможно короткие сроки с минимальными расходами, суд приходит к выводу о соответствии предложенного финансовым управляющим Положения в редакции от 10.12.2022 требованиям Закона о банкротстве. Руководствуясь статьями 184, 185, 223, 224 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 110, 111, 138, 139 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление Кусраева Георгия Нодариевича (ИНН 151300458260) - финансового управляющего Тавитова Марка Руслановича (Назаренко Марк Олегович), 08.04.1990г.р. (ИНН 151505732605, место рождения: Украина, Луганская область, г.Алчаевск; адрес регистрации: 362000, г.Владикавказ, ул.Коцоева, дом 99А), об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества должника Тавитова Марка Руслановича (Назаренко Марк Олегович) в редакции финансового управляющего от 10.12.2022.

Определение может быть обжаловано в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня вынесения. Апелляционные жалобы подаются через Арбитражный суд Республики Северная Осетия-Алания.

Судья

С.А. Акимцева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 22.12.2021 9:16:21
Кому выдана Акимцева Светлана Анатольевна