



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

пр. Кирова д. 10, г. Томск, 634050, тел. (3822)284083, факс (3822)284077, <http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: iNefo@tomsk.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Томск

Дело № А67-10692-21/2018

30 июня 2023 года объявлена резолютивная часть определения

30 июня 2023 года определение изготовлено в полном объеме

Арбитражный суд Томской области в составе судьи Н.Ю. Ереминой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Н.А. Галанкиной,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление финансового управляющего об
утверждении положения об определении начальной стоимости, сроках и условиях
продажи имущества,

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя
Рихтера Андрея Яковлевича (ОГРНИП 304701735001950, ИНН 701900087083, место
жительства: г. Томск, ул. Герцена, 35, 5-6; Томская обл., Томский р-н, д. Кисловка, ул.
Березовая, д. 18),

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора,
ПАО Национальный банк «ТРАСТ», Рихтер Елена Анатольевна, АО «РостПозитив»,
при участии в судебном заседании:

от финансового управляющего – Петрушкин В.С., доверенность от 12.04.2023 (до
перерыва),

от ПАО Национальный банк «ТРАСТ» - Бревнов Д.А., доверенность №4/СА/2020 от
02.12.2020, (онлайн),

от Рихтер Е.А. – Богатырева О.И., доверенность 70АА 1629737 от 01.12.2021 (до
перерыва),

от иных лиц – не явились (извещены),

УСТАНОВИЛ:

Определением суда от 10.12.2018 возбуждено производство по делу о
несостоятельности (банкротстве) в отношении индивидуального предпринимателя
Рихтера Андрея Яковлевича (далее - Рихтер А.Я., должник).

Определением суда от 02.07.2019 в отношении Рихтера А.Я. введена процедура
реструктуризации долгов гражданина.

Решением от 25.11.2020 (резолютивная часть объявлена 16.11.2020) Рихтер А.Я.
признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества
гражданина.

08.10.2021 финансовый управляющий обратился в суд с заявлением об
утверждении положения об определении начальной стоимости, сроках и условиях
продажи имущества Рихтера А.Я.:

нежилое помещение, назначение: нежилое, 2 этаж, общей площадью 269, 90 кв. м.,
кадастровый номер 70:21:0200021:2913, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001;

нежилое помещение, назначение: нежилое, подвал этаж, общей площадью 273, 70
кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2912, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом.
1001;

земельный участок на землях населенного пункта для размещения торгового
комплекса, общей площадью 419 кв.м., адрес: г. Томск, расположен в северной части
кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:0100050:14 (с учетом уточнения
требований в порядке статьи 49 АПК РФ).

В обоснование требований финансовый управляющий указал, что им ранее направлено обращение к ПАО Национальный банк «ТРАСТ» с требованием о предоставлении положения об определении начальной стоимости, сроках и условиях продажи заложенного имущества должника. В связи с тем, что Банком положение представлено не было, финансовым управляющим осуществлены самостоятельные действия по оценке заложенного имущества должника, предприняты меры по разработке проекта положения и направлению данного положения для утверждения в суд.

Определением суда от 17.11.2021 заявление принято. К участию в рассмотрении обособленного спора привлечены: ПАО Национальный банк «ТРАСТ», Рихтер Елена Анатольевна, АО «РостПозитив», судебный пристав-исполнитель ОСП по Советскому району г. Томска УФССП России по Томской области Оловяшников К.Н., УФССП России по Томской области.

Определением суда от 27.12.2022 финансовым управляющим должника утвержден Комарских Александр Николаевич – член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

От уполномоченного органа поступил отзыв, в котором ФНС России указывает, что не возражает против утверждения предложенного финансовым управляющим положения.

От ПАО Национальный банк «ТРАСТ» поступил проект положения о порядке, сроках, условиях продажи имущества должника. При этом Банком заявлены возражения относительно утверждения положения в редакции финансового управляющего, поскольку:

- в силу положений Закона о банкротстве залоговый кредитор имеет приоритет в определении порядка и условий продажи заложенного имущества, в связи с чем подлежит утверждению проект Положения в редакции ПАО Национальный банк «ТРАСТ»;

- условия реализации имущества, находящегося в залоге у Банка, определенные финансовым управляющим в Положении не соответствуют Закону о банкротстве, так как судами однозначно выработан подход, в соответствии с которым признается соответствующим Закону о банкротстве реализация общего имущества супругов вне зависимости от определения долей в праве собственности на имущество супругов в процедуре банкротства одного из супругов;

- положение не должно включать раздел о реализации имущества посредством публичного предложения, так как у покупателей не будет заинтересованности в приобретении имущества должника на первых и вторых торгах;

- стоимость имущества (долей), подлежащего реализации, неверно определена финансовым управляющим, поскольку из отчета об оценке, представленного финансовым управляющим, следует, что экспертом установлена стоимость имущества целиком, после чего полученная стоимость разделена пополам.

От Рихтер Е.А. поступил отзыв на ходатайство об утверждении положения, согласно которому Рихтер Е.А. полагает, что предложенный Банком проект Положения в наименьшей степени соответствует целям процедуры банкротства – возможности получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в проекте положения финансового управляющего данная цель будет реализована с максимальной выгодой для кредиторов и должника. Кроме того в редакции Банка в отличие от редакции финансового управляющего отсутствует раздел о продаже имущества посредством публичного предложения, в том числе отсутствует цена отсечения.

Определением суда от 11.05.2022 судебное заседание отложено на 26.06.2023.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, не явились. На основании статьи 156 АПК РФ судебное заседание проведено в отсутствие неявившихся лиц.

В судебном заседании представитель заявителя просил утвердить положение в редакции финансового управляющего, возражал против положения в редакции ПАО Национальный банк «ТРАСТ».

Представитель ПАО Национальный банк «ТРАСТ» просил утвердить положение в редакции Банка, возражал против положения в редакции финансового управляющего.

Представитель Рихтер Е.А. просил утвердить положение в редакции финансового управляющего.

Протокольным определением суда от 26.06.2023 в судебном заседании объявлен перерыв до 29.06.2023. После перерыва судебное заседание продолжено.

Представитель ПАО Национальный банк «ТРАСТ» поддержал позицию, изложенную ранее.

Суд, исследовав в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) имеющиеся в деле доказательства, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 223 АПК РФ, статьей 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 РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу пункта 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

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

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Как следует из материалов дела, определением суда от 13.10.2020 требование публичного акционерного общества Национальный банк «ТРАСТ» в размере 14 700 675,5 руб., в том числе 8 344 601, 18 руб. – основной долг, 3 107 446, 27 руб. – проценты, 3 235 824,8 руб. – пени, 12 803, 25 руб. – расходы по уплате государственной пошлины, признано обоснованным и включено в реестр требований кредиторов индивидуального предпринимателя Рихтера А.Я. в составе третьей очереди, как обеспеченное залогом имущества должника по договорам об ипотеке №5/И/40/14-МСБ от 01.04.2014, №6/И/40/14-МСБ/ОАО «МСП Банк» от 01.04.2014:

нежилое помещение, назначение: нежилое, 2 этаж, общей площадью 269, 90 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2913, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001;

нежилое помещение, назначение: нежилое, подвал этаж, общей площадью 273, 70 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2912, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001;

земельный участок на землях населенного пункта для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., адрес: г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:0100050:14.

Определением Томского областного суда от 10.08.2022 №33-2646/2022, Определением Восьмого Кассационной суда общей юрисдикции от 22.12.2022 №88-24605/2022 признано:

- за Рихтер Еленой Анатольевной и Рихтером Андреем Яковлевичем право собственности на нежилое помещение, назначение: нежилое, 2 этаж, общей площадью 269, 90 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2913, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001, по ½ доли за каждым;

- за Рихтер Еленой Анатольевной и Рихтером Андреем Яковлевичем право собственности на нежилое помещение, назначение: нежилое, подвал этаж, общей площадью 273, 70 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2912, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001, по ½ доли за каждым;

- за Рихтер Еленой Анатольевной и Рихтером Андреем Яковлевичем право собственности на земельный участок на землях населенного пункта для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., адрес: г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:0200021:2504, по 27/80 доли за каждым.

Финансовым управляющим направлено залоговому кредитору письмо с требованием о предоставлении положения об определении начальной стоимости, сроках и условиях продажи имущества должника, обременённого залогом.

Поскольку ПАО Национальный банк «ТРАСТ» положение о продаже залогового имущества должника не представило, финансовым управляющим осуществлены самостоятельные действия по оценке имущества должника, находящегося в залоге у Банка, предприняты меры по разработке проекта положения и направлению данного положения в суд для утверждения.

В ходе рассмотрения заявления финансового управляющего об утверждении положения об определении начальной стоимости, сроках и условиях продажи имущества ПАО Национальный банк «ТРАСТ» представило положение о продаже залогового имущества в редакции Банка и возражения против утверждения положения в редакции финансового управляющего должника.

Финансовым управляющим и Рихтер Е.А., являющейся бывшей супругой должника, заявлены возражения против утверждения положения в редакции Банка.

Учитывая, что Банком своевременно не направлено финансовому управляющему положение об определении начальной стоимости, сроках и условиях продажи залогового имущества, при этом у ПАО Национальный банк «ТРАСТ», финансового управляющего и бывшей супруги должника имеются разногласия в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога, положение об определении начальной стоимости, сроках и условиях продажи залогового имущества должника подлежит утверждению судом с учетом мнения лиц, участвующих в деле.

При этом позиция ПАО Национальный банк «ТРАСТ» о том, что в силу положений Закона о банкротстве залоговый кредитор имеет приоритет в определении порядка и условий продажи заложенного имущества, в связи с чем подлежит утверждению проект Положения в редакции Банка судом отклоняется в виду следующего.

В соответствии с Законом о банкротстве залоговый кредитор определяет начальную продажную цену предмета залога, порядок и условия проведения торгов (абзац 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Вместе с тем данное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже имущества, обременённого залогом.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения

максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными (пункт 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя").

Таким образом, суд при утверждении положения о продаже имущества, обремененного залогом, учитывает не только позицию залогового кредитора, но также и мнение иных лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Разногласия между ПАО Национальный банк «ТРАСТ», финансовым управляющим и бывшей супругой должника в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога возникли относительно:

- предмета реализации: продаже подлежат доли в праве собственности на нежилые помещения и земельный участок, принадлежащие должнику, или залоговое имущество целиком (включая долю бывшей супруги должника);
- порядка реализации: в части необходимости включения в положение раздела о реализации имущества посредством публичного предложения (в случае если первые и повторные торги признаны несостоявшимися и залоговый кредитор не воспользовался правом оставить предмет залога за собой);
- стоимости имущества, подлежащего реализации.

Разрешая возникшие разногласия относительно предмета реализации, суд исходит из следующего.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан" в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 СК РФ).

Вместе с тем супруг (бывший супруг), полагающий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства (пункт 3 статьи 38 СК РФ). Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 ГПК РФ). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

При рассмотрении дел о банкротстве судам следует учитывать, что супруг должника подлежит привлечению к участию в обособленных спорах, в рамках которых разрешаются вопросы, связанные с реализацией их общего имущества.

Обращение взыскания на имущество, принадлежащее на праве общей собственности гражданину-должнику и иным лицам, не являющимся супругом (бывшим супругом) должника, в процедурах банкротства производится в соответствии с общими положениями пункта 4 статьи 213.25 Закона о банкротстве, без учета особенностей, установленных пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве.

Согласно материалам дела, определением Томского областного суда от 10.08.2022 №33-2646/2022, а также Определением Восьмого Кассационной суда общей юрисдикции от 22.12.2022 №88- 24605/2022 признано:

- за Рихтер Еленой Анатольевной и Рихтером Андреем Яковлевичем право собственности на нежилое помещение, назначение: нежилое, 2 этаж, общей площадью 269, 90 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2913, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001, по ½ доли за каждым;

- за Рихтер Еленой Анатольевной и Рихтером Андреем Яковлевичем право собственности на нежилое помещение, назначение: нежилое, подвал этаж, общей площадью 273, 70 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2912, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001, по ½ доли за каждым;

- за Рихтер Еленой Анатольевной и Рихтером Андреем Яковлевичем право собственности на земельный участок на землях населенного пункта для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., адрес: г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:0200021:2504, по 27/80 доли за каждым.

Конституционным судом РФ в постановлении от 16.05.2023 № 23-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина" даны разъяснения относительно реализации доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок.

Так в постановлении указано, что федеральному законодателю надлежит - исходя из требований Конституции Российской Федерации и принимая во внимание правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженные в настоящем Постановлении, - внести в действующее правовое регулирование соответствующие изменения. Впредь до внесения в правовое регулирование необходимых изменений продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 ГК Российской Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем. При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

Принимая во внимание наличие у должника только доли в праве собственности на нежилые помещения и земельный участок, учитывая позицию Конституционного суда РФ, суд приходит к выводу о правомерности реализации в рамках процедуры банкротства должника:

1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 269,9 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2913), расположенное на 2- м этаже нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001

1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 273,7 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2912), расположенное в подвале нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001

27/80 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419,0 кв.м. (кад. № 70:21:200021:2504) по адресу: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала.

Разрешая возникшие разногласия относительно порядка реализации в части необходимости включения в положение раздела о реализации имущества посредством публичного предложения (в случае если первые и повторные торги признаны несостоявшимися и залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой), суд исходит из следующего.

Согласно абзацу 1 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

В соответствии с абзацем 3 пункта 4.1. статьи 138 Закона о банкротстве 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 пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

Таким образом, законодательство о банкротстве предусматривает возможность реализации имущества, обременённого залогом, посредством публичного предложения на определённом этапе продажи залогового имущества.

Исходя из изложенного, принимая во внимание, что ПАО Национальный банк «ТРАСТ» не указывает в чем выражается нарушение его прав и законных интересов как залогового кредитора в случае включения в положение раздела о продаже имущества посредством публичного предложения, при этом учитывая, что отсутствие данного раздела в случае признания повторных торгов несостоявшимися и отказа залогового кредитора от права оставить предмет залога за собой приведет к неопределённости, необходимости повторного утверждения положения, затягиванию осуществления расчетов с кредиторами должника и процедуры банкротства в целом, суд приходит к выводу о правомерности включения в положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Рихтер Андрея Яковлевича раздела о продаже имущества на торгах посредством публичного предложения.

Разрешая возникшие разногласия относительно стоимости имущества, подлежащего реализации, суд исходит из следующего.

В соответствии с абзацем 2 статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Финансовым управляющим представлен отчет об оценке объекта оценки №23/011 «Об определении рыночной стоимости имущества» от 12.06.2023, составленный ООО «Артикул».

Согласно позиции ПАО Национальный банк «ТРАСТ» стоимость имущества, указанная в отчете от 12.06.2023, определена неверно.

Вместе с тем, лицами, участвующими в деле, в том числе ПАО Национальный банк «ТРАСТ» данный отчет не оспорен, доказательства недостоверности сведений, содержащихся в отчете ООО «Артикул», не представлены, как и иной актуальный отчет об оценке залогового имущества.

При этом стоимость имущества, определенная в отчете об оценке объекта оценки №23/011, не имеет значительного расхождения с начальной продажной ценой имущества на первых торгах, указанной в проекте положения ПАО Национальный банк «ТРАСТ».

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о необходимости установления начальной стоимости имущества на первых торгах в соответствии с отчетом об оценке

объекта оценки №23/011 «Об определении рыночной стоимости имущества» от 12.06.2023, составленном ООО «Артикул», а именно:

8 044 500 руб. – стоимость 1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 269,9 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2913), расположенное на 2- м этаже нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001;

6 419 500 руб. – стоимость 1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 273,7 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2912), расположенное в подвале нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001;

1 200 500 руб. – стоимость 27/80 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419,0 кв.м. (кад. № 70:21:200021:2504) по адресу: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала.

В остальной части представленный финансовым управляющим проект положения не противоречит требованиям Закона о банкротстве, не оспаривается лицами, участвующими в деле, в связи с чем подлежит утверждению.

Руководствуясь статьями 32, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Рихтер Андрея Яковлевича в следующей редакции.

«ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества ИП Рихтер Андрея Яковлевича (08.11.1968 г.р., ОГРНИП 304701735001950, ИНН 701900087083)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение (далее - Положение) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества, принадлежащего гражданину Рихтер Андрею Яковлевичу (08.11.1968г.р., ОГРНИП 304701735001950, ИНН 701900087083) в деле № А67-10692/2018 о банкротстве индивидуального предпринимателя Рихтер Андрея Яковлевича (далее - Должник).

1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с настоящим Положением, разработанным на основании ст.ст. 110, 111, 131, 134, 139 Федерального закона «О несостоятельности (Банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. (далее - Закон), Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при 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». Торги являются открытыми по составу участников и открытыми по форме подачи предложений о цене. В качестве Продавца имущества выступает Должник в лице финансового управляющего.

1.3. В качестве Организатора торгов выступает финансовый управляющий.

1.4. Оператором электронной площадки по продаже имущества, в порядке, установленном настоящим Положением, является НЭП «Фабрикант» (<https://www.fabrikant.ru/>), ООО «Фабрикант.ру» 123112, Москва, Тестовская улица, 10, «Москва Сити», Северная башня, 1 подъезд, 25 этаж, ИНН 77,03561549, ОГРН 1057748006139. Наименование электронной площадки: «Межотраслевая торговая Система «Фабрикант», адрес в сети интернет: <http://www.fabrikant.ru>.

2. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПРОДАЖЕ

2.1. Начальная продажная цена имущества Должника определяется на основании Отчета №23/011 от «12» июня 2023г. об оценке объекта недвижимого имущества, подготовленного ООО «Артикул».

2.2. Продаже на торгах подлежит недвижимое имущество:

№	Наименование	Количество	Начальная стоимость на первых торгах руб.
1.	1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 269,9 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2913), расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001		8 044 500
2.	1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 273,7 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2912), расположенное в подвале нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001		6 419 500
3.	27/80 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419,0 кв.м. (кад. № 70:21:200021:2504) по адресу: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала		1 200 500

2.3. Начальная цена продажи недвижимого имущества определяется равной рыночной стоимости имущества Должника, установленной в отчете независимого оценщика, и выделена доля согласно определения Восьмого Кассационной суда общей юрисдикции от 22.12.2022 №88-24605/2022 в размере ½. Итого в общей сумме 15 664 500,00 (пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот рублей) 00 копеек.

3. СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ ЛОТОВ.

3.1. В целях получения максимальной выручки имущество Должника выставляется на торги двумя лотами:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах руб.
1.	1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 269,9 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2913), расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001; 134/800 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419,0 кв.м. (кад. № 70:21:200021:2504) по адресу: Томская область, г.	8 044 500,00 596 648,50

	Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	Всего: 8 641 148,50
2.	1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 273,7 кв.м. (кад. № 70:21:0200021:2912), расположенное в подвале нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001; 136/800 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419,0 кв.м. (кад. № 70:21:200021:2504) по адресу: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	6 419 500,00 603 851,50 Всего: 7 023 351,50
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВСЕГО:		15 664 500,00

4. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ТОРГАХ

4.1. Общие положения

4.1.1. Продажа имущества Должника осуществляется путем проведения открытых торгов по составу участников и по форме подачи предложений о цене посредством аукциона.

4.1.2. В качестве Организатора торгов выступает финансовый управляющий Должника.

4.1.3. Размер задатка определяется в размере 5 (пяти) % от начальной цены продажи имущества.

4.1.4. Шаг аукциона определяется в размере 10 (десять) % от начальной цены продажи имущества.

4.2. Согласно ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации участники долевой собственности обладают преимущественным правом покупки доли в праве общей собственности.

В течение 5 (пяти) календарных дней после утверждения положения о порядке сроках и условиях продажи имущества должника, Организатор торгов направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

4.3. Подготовка к проведению торгов.

4.3.1. В случае не заключения договора купли-продажи с участником долевой собственности в течение месячного срока Организатор торгов определяет дату проведения торгов.

4.3.2. После определения даты проведения торгов Организатор торгов публикует информационное сообщение о проведении торгов на интернет ресурсе <https://www.tomsk.ru09.ru/>, а также включает сведения о дате проведения торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) не позднее, чем за 30

(тридцать) дней до даты проведения торгов. При этом срок предоставления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4.3.3. Организатор торгов до даты проведения торгов открывает специальный (отдельный) банковский счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника, за счет денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества должника в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве. Задатки зачисляются на специальный (отдельный) банковский счет должника.

4.3.4. Информационное сообщение о проведении торгов должно содержать:

- ♦ сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, сведения о текущих обременениях, 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 и предложений);
- ♦ порядок оформления участия в торгах, перечень предоставляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- ♦ размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, существенные условия проекта договора о задатке;
- ♦ начальная цена продажи имущества должника, величина повышения начальной цены продажи (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.

4.3.5. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- ♦ публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- ♦ подписывает протокол о результатах проведения торгов, уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- ♦ осуществляет иные полномочия, связанные с подготовкой и проведением торгов.

4.3.6. Для участия в торгах Заявитель представляет заявку на участие в торгах и вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении, на указанный в сообщении счет. Задаток признается внесенным в установленный срок, если подтверждено поступление денежных средств на счет, указанный в сообщении, на дату составления протокола об определении участников торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счёт, является выписка (выписки) со счёта, квитанция, иной документ - с отметкой банка, подтверждающий зачисление (поступление) установленного задатка.

Датой поступления задатка считается дата зачисления (поступления) его на расчетный счет, указанный в сообщении. Суммы внесенных Заявителями задатков возвращаются всем Заявителям, за исключением Победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

4.3.7. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

4.3.8. В случае если к участию в торгах допущены 2 (два) и более участников, и в ходе торгов получено предложение о цене имущества выше установленной начальной стоимости, Организатор торгов принимает решение о признании торгов по продаже имущества должника состоявшимися и направляет договор купли-продажи имущества участнику, предложившему наибольшую цену (победителю торгов) в течение пяти календарных дней с даты подписания протокола.

4.3.9. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только 1 (один) участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

4.3.10. Если к участию в торгах был допущен только 1 (один) участник, заявка которого содержит предложение о цене имущества должника не ниже установленной начальной цены продажи, договор купли-продажи заключается Организатором торгов с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества должника.

4.3.11. В случае отказа/уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи или оплаты цены договора, Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов (последующему победителю), предложившему наиболее высокую цену имущества должника, по сравнению с ценой, предложенной победителем торгов.

Если последующий победитель торгов уклоняется от заключения договора купли-продажи или его оплаты, Организатор торгов переходит к следующему этапу реализации имущества должника.

4.3.12. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания протокола о результатах торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися, Организатор торгов публикует сведения о результатах торгов.

4.4. Расчеты после проведения торгов.

4.4.1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество Должника в течение тридцати календарных дней со дня подписания договора купли-продажи.

4.4.2 Оплата производится путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника:

ФИО получателя: Рихтер Андрей Яковлевич

Счет получателя: № 40817810064001233611

Банк получатель: Томское отделение №8616 ПАО Сбербанк в г. Томске.

Адрес подразделения Банка: 634061, Томская область, г. Томск, проспект Фрунзе, д. 90/1.

БИК банка: 046902606

Кор/счет банка: 30101810800000000606

ИНН Банка: 7707083893

Факт оплаты имущества Должника в полном объеме подтверждается выпиской (выписками) со счёта, квитанцией, иным документом с отметкой банка должника о зачислении денежных средств. Датой оплаты имущества считается дата зачисления денежных средств на специальный банковский счет должника.

4.4.3. Задаток, уплаченный победителем торгов, засчитывается в счет исполнения обязательства покупателя по оплате приобретенного имущества должника.

4.4.4. Право собственности на имущество переходит к покупателю и само имущество передается покупателю после полной оплаты данного имущества и произведения государственной регистрации права собственности.

4.4.5. Организатор торгов публикует сообщение о заключении и оплате договора купли-продажи в течение 5 (пяти) календарных дней.

4.4.6. В случае нарушения победителем торгов (покупателем) сроков полной оплаты приобретенного имущества должник, в лице финансового управляющего, вправе

отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков.

4.5. Порядок проведения повторных торгов.

4.5.1. Повторные торги по продаже имущества должника проводятся в следующих случаях:

- ♦ если Организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися;
- ♦ в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов.

4.5.2. Организатор торгов в течение 2 (двух) дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

4.5.3. Начальная цена продажи имущества, выставляемого на повторные торги, устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

4.5.4. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первоначальные торги.

4.5.5. В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 (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 пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, в течение 10 (десяти) дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Если в течение 30 (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 пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

4.5.6. В случае если кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, дальнейшая реализация имущества осуществляется на торгах посредством публичного предложения.

5. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

5.1. Продажа имущества Должника на торгах посредством публичного предложения методом понижения цены осуществляется в следующем порядке:

Срок действия каждого публичного предложения составляет 5 (пять) календарных дней.

Величину снижения (шаг снижения) начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения установить в размере 10 % (десять процентов) от начальной цены продажи посредством публичного предложения.

При отсутствии заявок с установленной ценой, по истечении каждых последующих 5 (пяти) календарных дней производится уменьшение цены предложения на шаг снижения, до достижения ценой предложения уровня 40% от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения. После чего торги посредством

публичного предложения прекращаются. Окончательная цена продажи имущества Должника посредством публичного предложения (цена отсечения) не может быть менее 40% (сорока процентов) от начальной стоимости имущества.

5.2. Начальная цена продажи имущества, выставляемого на торги посредством публичного предложения, устанавливается на уровне начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.

5.3. Победителем торгов по продаже имущества посредством публичного предложения признается участник торгов, 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.

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

6. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, КОТОРОЕ НЕ БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО В ХОДЕ ТОРГОВ

6.1. Дальнейшая судьба имущества должника, нереализованного в ходе торгов, будет определяться решением собрания кредиторов должника, которое должно быть создано в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня признания торгов посредством публичного предложения несостоявшимися.

7. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ

7.1. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Признание компетентными органами результатов торгов недействительным влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем торгов.».

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с момента его вынесения.

Судья

Н.Ю. Еремина

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Дата 30.01.2023 0:30:35 Кому выдана a67.neremina@arbitr.ru
--