

**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**

о разрешении разногласий

г. Ростов-на-Дону  
«16» ноября 2020 г.

Дело № А53-27253-5/2019

Резолютивная часть определения объявлена «09» ноября 2020 г.

Полный текст определения изготовлен «16» ноября 2020 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Латышевой К.В.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Ибрагимовой Д.Я.,  
ознакомившись с заявлением финансового управляющего Лях Виктора Игоревича  
о разрешении разногласий

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Шидлаускас Елены Александровны  
(08.08.1974 года рождения, уроженки х. Красноармейский Зерноградского района  
Ростовской обл., ИНН 611101142408, СНИЛС 105-770-416-40, место жительства:  
Ростовская область, г. Зерноград, ул. Им. Чехова, д. 64/2)

при участии в судебном заседании:

от финансового управляющего –представитель Лысенко Е.В. по доверенности от  
18.06.2019.

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Шидлаускас Елены Александровны (далее – должник) в арбитражный суд Ростовской области 01.06.2020 посредством сервиса подачи документов в электронном виде «Мой Арбитр» поступило заявление финансового управляющего, в котором просит: 1. Разрешить разногласия между финансовым управляющим и залоговым кредитором. 2. Изложить п.2.1 Положения в редакции залогового кредитора, в следующей редакции: «Предметом торгов является следующее имущество Должника: 2/3 доли жилого дома, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Зерноград, ул. им Чехова, 64/2, площадь 59,8 кв.м., начальная йена (без НДС) - 446 000.00 рублей; 2/3 доли земельного участка, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Зерноград, ул. им Чехова, 64/2 площадь 468 кв., начальная иена (без НДС) - 146 000 рублей.

Определением от 16.09.2020 суд привлек к участию в деле, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, детей должника: 1. Шидлаускас Владлена Витальевича (347740, Ростовская область, г. Зерноград, ул. Им. Чехова, д. 64/2) в лице законного представителя Шидлаускас Елены Александровны; 2. Шидлаускас Веронику Витальевну (347740, Ростовская область, г. Зерноград, ул. Им. Чехова, д. 64/2).

Представитель финансового управляющего в судебном заседании дал пояснения по делу, представил отчет об оценке № 81-Н/20 от 14.09.2020.

В судебном заседании, состоявшемся 02.11.2020 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 09.11.2020. После перерыва судебное заседание продолжено. Информация о времени и

месте продолжения судебного заседания после перерыва размещена на официальном сайте Арбитражного суда Ростовской области <http://www.rostov.arbitr.ru>. О возможности получения такой информации лицам, участвующим в деле, разъяснено в определении о принятии заявления к производству, полученном всеми участниками обособленного спора.

Суд предложил сторонам провести судебную оценочную экспертизу. Однако стороны отказались от ее проведения.

Лица, участвующие в деле о банкротстве, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявление рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц.

В Арбитражный суд Ростовской области от Банка «Возрождение» (ПАО) поступили возражения на ходатайство управляющего о разрешении разногласий.

Исследовав материалы дела, изучив доводы заявления, заслушав участвующих в деле лиц, суд установил следующие обстоятельства.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 04.09.2019 должник - Шидлаускас Елена Александровна признана несостоятельным банкротом, в отношении нее введена процедура банкротства реализация имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Лях Виктор Игоревич.

Сведения о введении процедуры реализации имущества должника опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 167 от 14.09.2019, стр. 152.

В арбитражный суд Ростовской области 01.06.2020 посредством сервиса подачи документов в электронном виде «Мой Арбитр» поступило заявление финансового управляющего, о разрешении разногласий между финансовым управляющим и залоговым кредитором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы банкротства.

В соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве, в рамках дела о банкротстве рассматриваются заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами.

Согласно пункту 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что в течение месяца с даты окончания описи и оценки имущества должника финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, о сроках и об условиях реализации имущества должника с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается определением арбитражного суда и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 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.

В пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается положениями Закона о банкротстве.

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

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

Определением от 30.01.2020 суд включил требования банка в реестр требований кредиторов, как обеспеченные залогом.

В связи с возникшими разногласиями финансовый управляющий обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий.

Так, Залоговый кредитор предлагает следующие условия для утверждения Положения:

Наименование должника, собственника имущества	Шидлаускас Елена Александровна
Ф.И.О. конкурсного управляющего и наименование СРО членом которого является управляющий	Лях Виктор Игоревич член Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих»
Адрес должника	Ростовская область, г. Зерноград ул им Чехова, д. 64/2
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ростовской области № А53-27253/2019
Номер дела о банкротстве	А53-27253/2019

#### 1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение о порядке, о сроках, об условиях и о начальной цене продажи имущества Должника (далее по тексту - Положение) определяет порядок, сроки, условия и цену продажи имущества Шидлаускас Е.А. (далее также - «Должник»), находящегося в залоге у Банк «Возрождение» (ПАО).

1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495

«Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495) и настоящим Положением путем проведения открытых по составу участников торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене.

1.3. Торги по продаже имущества Должника проводятся в электронной форме с использованием Электронной площадки ЕТП (Евразийская торговая площадка), размещенной по адресу <http://eurtp.ru> в сети Интернет.

1.4. Продавцом имущества (далее - продавец) является финансовый управляющий. Функции по организации торгов осуществляются финансовым управляющим Лях В.И. (далее - Организатор торгов или Организатор).

1.5. Компетенции Организатора торгов определены Законом о банкротстве и Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

1.6. Срок проведения торгов определяется Организатором торгов в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ.

1.7. Денежные средства, вырученные от реализации предмета залога, направляются на погашение требований кредиторов в порядке, определенном ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

## 2. Предмет торгов и начальная цена.

2.1. Предметом торгов является следующее имущество Должника:

№ лота	Наименование объекта	Начальная цена (руб.), без НДС
	а) Жилой дом, 59,8 кв.м. кадастровый номер 61:12:0000000:6178, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Зерноград, ул. им. Чехова, д. 64/2	1 015 200 рублей
	б) Земельный участок, 468 кв. м., кадастровый номер 61:12:0040229:3, расположенный по адресу Ростовская область, г. Зерноград, ул. им. Чехова, д. 64/2	219 000 рублей

## 3. Шаг аукциона.

3.1. Шаг аукциона, то есть денежная величина, на которую подлежит увеличивать начальную продажную цену имущества при проведении торгов, составляет 5 (пять) % от начальной продажной цены имущества.

3.2. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона».

## 4. Место, форма и время представления заявок для участия в торгах.

4.1. Место представления заявок для участия в торгах - Электронная площадка ЕТП (Евразийская торговая площадка), размещенная по адресу <http://eurtp.ru> в сети Интернет.

4.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа.

4.3. Прием заявок осуществляется круглосуточно по адресу, указанному в п. 4.1. настоящего Положения.

4.4. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, не рассматриваются.

4.5. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

4.6. В отношении имущества заявитель вправе подать только одну заявку на участие в торгах.

#### 5. Задаток.

5.1. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 10 (десять) % от начальной продажной цены имущества.

5.2. Оплата задатка осуществляется заявителем путем перечисления денежных средств на отдельный счет Должника, указанный в сообщении о торгах.

5.3. Дата окончания срока внесения задатка совпадает с датой окончания срока приема заявок

5.4. Отсутствие подтверждения поступления задатка на отдельный счет, указанный в извещении о проведении торгов на дату составления протокола об определении участников торгов является основанием для отказа в допуске заявителя к участию в торгах.

#### 6. Определение состава участников торгов.

6.1. По окончании срока приема заявок Организатор торгов рассматривает присланные заявки, прилагаемые к ним документы устанавливает факт поступления от заявителей задатков, определяет состав участников торгов.

В соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 Организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов в соответствии со ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В день подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа.

6.2. Порядок определения состава участников торгов, основания для отказа в допуске к участию в торгах, порядок оформления протокола об определении участников торгов определен Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

#### 7. Порядок подготовки к проведению торгов.

7.1. Подготовка к проведению торгов осуществляется в соответствии с Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества должника в ходе процедур,

применяемых в деле о банкротстве на Электронная площадка ЕТП (Евразийская торговая площадка).

7.2. Доступ к Регламенту электронной площадки через сеть Интернет на сайте <http://eurtp.ru> является открытым.

#### 8. Порядок проведения торгов и выявление победителя торгов.

8.1. Финансовый управляющий размещает в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве настоящее Положение в течение 5 рабочих дней с даты его получения от Залогового кредитора.

Организатор торгов обеспечивает публикацию о проведении торгов по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве настоящего Положения и не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты проведения торгов.

8.2. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.

8.3. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

8.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи предприятия на «шаг аукциона».

8.5. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением № 1 к Приказу Минэкономразвития России от 15.02.2010 от 23.07.2015 № 495

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

8.7. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа Организатору торгов для утверждения.

8.8. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

результаты рассмотрения предложений о цене имущества, представленных участниками торгов; наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе торгов;

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;

обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

8.9. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке в течение десяти минут после поступления данного протокола от Организатора торгов.

В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов.

8.10. 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. В случае, если к участию в торгах был допущен только один участник, договор купли-продажи заключается с этим участником торгов по цене не ниже установленной начальной цены продажи.

8.11. Суммы внесенных задатков возвращаются заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

8.12. Сумма задатка победителя торгов подлежит перечислению на счет должника.

8.13. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан направить сообщение о результатах проведения торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или

об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, саморегулируемой организации арбитражных<sup>^</sup> управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

9. Порядок подписания договора купли-продажи, передачи документов и взаиморасчет сторон.

9.1. В течение 5 (Пяти) дней с даты подписания протокола о результатах торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

9.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;

цена продажи имущества;

порядок и срок передачи имущества покупателю;

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в публичного сервитута;

Договор купли-продажи имущества должен содержать условие о передаче имущества покупателю только после полной оплаты покупателем цены имущества путем перечисления денежных средств, вырученных от реализации имущества, на счет Должника, указанный в сообщении о торгах.

9.3. Победитель торгов в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи имущества.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.

Срок, в течение которого лицо, указанное в предыдущем абзаце, должно подписать договор купли-продажи имущества составляет 5 (Пять) дней с момента получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи.

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

9.5. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества) обязан

полностью оплатить приобретаемое имущество в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

9.6. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения о подписании договора купли - продажи от финансового управляющего, финансовый управляющий в срок 5 (Пять) дней вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества путем направления заказного письма с уведомлением о вручении участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов, по предложенной этим участником цене. При отказе этого участника от покупки имущества или не поступлении ответа от него в течение 5 (Пяти) дней с даты направления финансовым управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, организатор торгов в течение 2 (Двух) дней обязан признать торги несостоявшимися с составлением соответствующего протокола, назначить дату проведения повторных

торгов, передать оператору электронной площадки протокол о признании торгов несостоявшимися.

9.7. Вырученные от реализации заложенного имущества денежные средства распределяются в порядке, предусмотренном ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

#### 10. Повторные торги.

10.1. В случае признания первых торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи, организатор торгов проводит повторные торги.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 8 настоящего документа.

10.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи имущества устанавливается в размере на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах. Размер задатка и шаг Аукциона остаются неизменными.

10.3. В случае признания несостоявшимися повторных торгов и не заключения договора купли-продажи, Банк «Возрождение» (ПАО) вправе оставить имущество за собой по цене на 10 (Десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

10.4. Банк «Возрождение» (ПАО) при оставлении имущества за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 213.27 Закона о банкротстве на специальный банковский счет Должника.

10.5. Если в течение 30 (Тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися Банк «Возрождение» (ПАО) не воспользуется правом оставить имущество за собой, оно подлежит продаже посредством публичного предложения.

#### 11. Продажа посредством публичного предложения.

11.1. В случае если первоначальные и повторные торги по продаже имущества Должника были признаны несостоявшимися или Договор купли-продажи не был заключен ни с одним участником торгов, а также в случае отказа залогового кредитора оставить имущество за собой реализация имущества Должника производится посредством публичного предложения с учетом особенностей для данного вида торгов.

11.2 Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах.

11.3. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, составляет 5 рабочих дней со дня начала торгов посредством публичного предложения. Цена продажи имущества снижается на 10 (десять) % от начальной продажной цены указанной в сообщении о продаже имущества Должника посредством публичного предложения и далее производится снижение на 10% от начальной продажной цены имущества должника, установленной в предыдущем периоде проведения торгов.

11.4. Торги посредством публичного предложения начинаются не ранее 30 (Тридцати) дней со дня публикации сообщения о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

11.5. Заявки на участие в торгах посредством публичного предложения подаются в порядке, определенном в разделе 4 настоящего Положения.

11.6 Размер задатка для участия в торгах путем публичного предложения составляет 10% от цены предложения действительной для периода, в который поступила заявка.

11.7. Банк «Возрождение» (ПАО) вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Банк «Возрождение» (ПАО) при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с ст. 213.27 Закона о банкротстве на



специальный банковский счет, одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

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

11.8. 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.

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

С победителем торгов заключается договор купли-продажи имущества в порядке, определенном в разделе 9 настоящего Положения.

11.10. В случае изменения законодательства Российской Федерации, принятия нормативных актов компетентными органами, либо изменения судебной практики, касающейся реализации предмета залога на торгах в процедуре конкурсного производства и других случаях, предусмотренных действующим законодательством залогодержатель - Банк «Возрождение» (ПАО) имеет право внести в настоящий Положение изменения либо предложить новую редакцию.

Разногласия финансового управляющего, как указал представитель в судебном заседании, сводятся с несогласием со стоимостью имущества, представлен отчет об оценке имущества (жилого дома) от 14.09.2020г., в котором указано, что рыночная стоимость жилого дома 59,8 кв.м. (г. Черноград) округленно составляет 663 000 руб.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом имущества, вправе рассчитывать на погашение своих требований из средств, вырученных в ходе реализации залогового имущества, а не доли в праве.

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

Таким образом, право определения начальной продажной стоимости предмета залога предоставлено залоговому кредитору. Финансовым управляющим не предоставлено суду никаких доказательств, что определенная Банком начальная продажная стоимость негативно повлияет на реализацию предмета залога по максимально возможной ее стоимости.

Разногласия, заявленные финансовым управляющим, судом отклонены как необоснованные.

Оценив, представленные доказательства в совокупности, суд пришел к выводу о том, что необходимо утвердить положение о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации имущества должника в редакции залогового кредитора.

Начальная цена жилого дома 59,8 кв.м. кадастровый номер: 61:12:0000000:6178, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Зерноград, ул. им Чехова, д. 64/2 составляет 1 015 200 руб., а начальная цена земельного участка, 468 кв.м., кадастровый номер: 61:12:0040229:3, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Зерноград, ул. им Чехова, д. 64/2 составляет 219 000 руб.

Руководствуясь статьями 60, 213.25, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ, статьями 176, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Утвердить Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества Должника, находящегося в залоге у Банка «Возрождение» (ПАО) в редакции, предложенной залоговым кредитором.

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

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

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

Судья

К.В. Латышева