

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Логинава, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 420-799

E-mail: [info@arhangelsk.arbitr.ru](mailto:info@arhangelsk.arbitr.ru), <http://arhangelsk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Архангельск

Дело № А05-11537/2017

09 апреля 2018 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Мазур Е.Н.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ельцовой В.Н.,  
рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве)  
Ивановой (Лопатиной) Елены Николаевны (дата рождения: 09.02.1976; место рождения:  
г. Новодвинск Архангельской области; место жительства: Россия, г. Котлас Архангельской  
области; г. Новодвинск Архангельской области; СНИЛС: 074-820-349 67;  
ИНН: 290117872373),

ходатайство финансового управляющего Парыгина Михаила Сергеевича  
об утверждении Положения № 1 о порядке, сроках и условиях продажи имущества  
должника, находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк России»,  
при участии в заседании – не явились, извещены,

установил: 01 сентября 2017 года в Арбитражный суд Архангельской области поступило  
заявление Ивановой Елены Николаевны (далее – должник) о признании несостоятельным  
(банкротом). Определением Арбитражного суда Архангельской области от 06.09.2017  
поступившее заявление принято, возбуждено производство по делу о банкротстве.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 28.09.2017 должник  
признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества  
гражданина; финансовым управляющим должника утвержден Парыгин Михаил Сергеевич.

12 марта 2018 года в Арбитражный суд Архангельской области поступило  
ходатайство финансового управляющего Парыгина Михаила Сергеевича об утверждении  
Положения № 1 о порядке, сроках и условиях продажи имущества Ивановой Елены  
Николаевны, находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк России».

Заявление финансового управляющего назначено к рассмотрению в настоящее  
судебное заседание в порядке, установленном статьями 60, 213.26 Федерального закона от  
26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте  
судебного разбирательства, в судебное заседание не явились. Дело рассмотрено в их  
отсутствие в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской  
Федерации.

Каких-либо возражений относительно предложенного положения, начальной цены  
продажи не поступало.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее.

Вступившим в силу определением от 07.03.2018 по настоящему делу требование  
публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – Банк, залоговый кредитор)  
в размере 730 437 руб. 88 коп. (из которых: 730 356 руб. 86 коп. долга, 81 руб. 02 коп.  
неустойки) признано обоснованным и включено в третью очередь реестра требований  
кредиторов Ивановой Елены Николаевны как обеспеченное залогом имущества должника и  
подлежащее удовлетворению за счет средств, полученных от реализации предмета залога –  
квартиры общей площадью 67,2 кв.м, расположенной на 2 этаже, находящейся по адресу:

Архангельская обл., г. Котлас, ул. Мостозавод, д. 63Б, кв. 8, кадастровый номер 29:24:060101:73 (далее - Квартира).

В этом же судебном акте судом установлено, что право собственности должника на указанную квартиру и государственная регистрация ипотеки в силу закона подтверждаются свидетельством о государственной регистрации права от 27.02.2014, а также выпиской из ЕГРН от 21.02.2018.

Залоговый кредитор 05.12.2017 утвердил Положение № 1 о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк России», содержащее следующие условия:

«Настоящее Положение определяет порядок, условия и сроки продажи имущества Ивановой Елены Николаевны в ходе процедуры банкротства реализация имущества (Решение Арбитражного суда Архангельской области от 28.09.2017 г. по делу № А05-11537/2017), являющегося предметом залога по договору № 881824 от 20.02.2014

Данное Положение составлено в соответствии со ст. 448 ГК РФ; ст. ст. 110, 111, 138, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ (далее ФЗ №127), 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 05 апреля 2013 г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов минэкономразвития России (далее Приказ №495).

В силу пункта 4 статьи 18.1 Закона о банкротстве должник вправе отчуждать имущество, являющееся предметом залога, только с согласия кредитора, требования которого обеспечены залогом такого имущества.

Информация о составе, характеристиках имущества и начальной продажной цене содержится в Приложении №1. Начальная продажная цена имущества, определена отчетом об оценке.

Организатор торгов публикует сообщение о продаже имущества не позднее четырнадцати дней с даты получения настоящего Положения финансовым управляющим в сети Интернет – на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <http://www.fedresurs.ru>.

В сообщении о продаже имущества должны содержаться:

сведения об имуществе, его характеристики и порядок ознакомления с ними, а также правилами продажи имущества на аукционе;

сведения о форме проведения торгов и форме подачи предложения 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 представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов;

начальная цена продажи имущества;

величина повышения начальной цены («шаг аукциона») в случае открытой формы подачи предложений о цене имущества;

порядок и критерии выявления победителя торгов;

дата, время и место подведения итогов торгов;

порядок и срок заключения договора купли-продажи;

условия и сроки платежа, реквизиты счетов;

сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Состав лотов, выставляемых на торги, определяется согласно Приложения №1 к настоящему Положению.

Для организации и проведения торгов возможно привлечение специализированного организатора торгов. Размер оплаты – не более 30 000 руб. продажной стоимости имущества должника.

Согласно п. 6 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с п. 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве».

Продажа имущества, содержащегося в приложении №1 к настоящему Положению осуществляется путем проведения открытых торгов в электронной форме в форме аукциона с открытой формой подачи ценовых предложений. Место проведения торгов: электронная площадка ООО «ВЭТП» - [www.торговая-площадка-вэп.рф](http://www.торговая-площадка-вэп.рф)

Для проведения открытых торгов Организатор торгов заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки.

Для обеспечения доступа к участию в открытых торгах оператор электронной площадки проводит регистрацию на электронной площадке.

Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

Для регистрации на электронной площадке заявитель представляет оператору документы и сведения, перечисленные в п. 2.2. Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Указанные документы и сведения должны быть подписаны руководителем или уполномоченным им лицом и заверены печатью юридического лица или индивидуального предпринимателя (для заявителей – юридических лиц или индивидуальных предпринимателей) или собственноручно подписаны физическим лицом (для заявителей – физических лиц), либо должны быть представлены в форме электронного сообщения, подписанного электронной цифровой подписью (далее – электронный документ).

Указанные документы могут быть представлены заявителем лично, направлены почтой или электронной почтой.

В случае принятия решения об отказе заявителю в регистрации оператор электронной площадки направляет заявителю уведомление, содержащее указание на основания принятия такого решения.

После устранения указанных оснований для отказа в регистрации заявитель вправе повторно подать заявление на регистрацию и представить необходимые документы.

Для проведения открытых торгов Организатор торгов представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа.

К заявке на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой подписью Организатора торгов проект договора о задатке и проект договора купли-продажи имущества должника.

Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах и вносит на счет организатора торгов задаток в размере 10% от начальной цены продажи имущества.

Срок представления заявок на участие в открытых торгах должен составлять не менее чем тридцать рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

В течение двух часов с момента представления заявки на участие в открытых торгах оператор электронной площадки обязан осуществить регистрацию представленной заявки в

журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.

Организатор торгов в течение одного часа с момента получения такой заявки проверяет наличие полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, и их соответствие требованиям Приказа и направляет уведомление об этом оператору электронной площадки.

Оператор электронной площадки незамедлительно направляет заявителю уведомление о регистрации заявки с указанием присвоенного заявке порядкового номера в журнале заявок на участие в торгах, даты и точного времени ее представления.

Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

Не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона», который устанавливается Организатором торгов в размере 5% (Пять процентов) начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

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

При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене имущества должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене имущества должника до истечения времени представления предложений о цене имущества должника и не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене имущества должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программных и технических средств электронной площадки завершаются.

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

В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, договор купли-продажи заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения Организатора торгов о

заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Если в соответствии с настоящим Порядком открытые торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается финансовым управляющим в размере на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной в соответствии с законом о банкротстве на первоначальных торгах.

Порядок, условия и сроки заключения договора купли-продажи имущества с победителем торгов и порядок осуществления расчетов производится в соответствии с п.п.16, 19 ст. 110 Закона.

В случае принятия решения о прекращении процедуры продажи имущества на торгах финансовый управляющий публикует соответствующие объявления в тех же средствах массовой информации, где были опубликованы информационные сообщения о торгах.

В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов конкурсные кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсные кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязаны перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 ФЗ №127, в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

При продаже имущества должника оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение 30 дней со дня подписания этого договора.

При уклонении или отказе победителя от подписания в установленный срок договора купли-продажи имущества результаты продажи имущества аннулируются продавцом.

Если в соответствии с настоящим Положением открытые повторные торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися проводит торги посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

В течение семи дней с даты начала торгов начальная цена продажи лота устанавливается в соответствии с ценой, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах. Далее поэтапное снижение начальной цены производится в четыре шага каждые пять дней на 10 (десять) процентов до достижения цены отсечения продажи имущества в размере 60 (Шестьдесят) процентов от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения.

Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах и предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, а так же оплатил задаток (при условии подтверждения его поступления на счет должника на момент подачи заявки) в размере 10 % цены предложения.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения арбитражного управляющего о заключении такого договора, внесенный задаток ему не возвращается, торги признаются несостоявшимися.

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

При продаже имущества должника оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение 30 дней со дня подписания этого договора.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора. Расходы по оформлению перехода права собственности на имущество возлагаются на победителя торгов.

В случае если торги по продаже имущества должника посредством публичного предложения признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не заключен по различным причинам, конкурсные кредиторы, требования которых обеспечены залогом данного имущества, определяют новый (повторный) порядок проведения торгов посредством публичного предложения с указанием цены отсечения, количества шагов по снижению стоимости имущества, а также продолжительности каждого шага.

Объявленные торги, в соответствии с настоящим Положением, могут быть отменены определением суда в рамках дела о банкротстве Ивановой Е.Н. обязательной публикацией отказа в том же печатном органе, в котором было опубликовано объявление о проведении торгов.

В целях привлечения потенциальных покупателей имущества должника, финансовый управляющий может размещать в средствах массовой информации объявления рекламного характера.».

«Приложение №1»

Лот № п.п.	Наименование и идентификация объекта	Количество единиц	Начальная продажная цена, руб.
1	Квартира, 67,2 кв.м., 29:24:060101:73, расположенная по адресу Архангельская область, г. Котлас, ул. Мостозавод, д. 63Б, кв. 8, 2 этаж	1	380 000,00
	ИТОГО		

Согласно пункту 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 разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным 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, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

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

Разногласий относительно утвержденной залоговым кредитором начальной продажной цены квартиры в размере 380 000 руб. от лиц, участвующих в деле, не поступило.

Ввиду изложенного, не имеется оснований для отказа в утверждении начальной продажной цены предмета залога, определенной залоговым кредитором в размере 380 000 рублей. При этом отмечается, что настоящим определением устанавливается не стоимость сделки по отчуждению имущества, а лишь начальная продажная цена для его продажи.

В представленном заявлении финансовый управляющий указал, что в положении, утвержденном залоговым кредитором ПАО «Сбербанк», отсутствуют реквизиты спецсчета для торгов, в связи с чем просил включить в утвержденную редакцию данного положения приложенные им реквизиты счета Ивановой Е.Н. для рублевых переводов.

В соответствии с положениями статьи 138 Закона о банкротстве из средств, вырученных от реализации предмета залога, семьдесят процентов направляется на погашение требований кредитора по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в установленном порядке. В случае, если залогом имущества должника обеспечиваются требования конкурсного кредитора по кредитному договору, из средств, вырученных от реализации предмета залога, восемьдесят процентов направляется на погашение требований конкурсного кредитора по кредитному договору, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Оставшиеся средства от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в установленном порядке.

Таким образом, суд полагает необходимым дополнить представленную редакцию Положения указанием следующих реквизитов специального счета должника:

Банк получателя	Доп.офис N8637/0280 ПАО Сбербанк
Кор/счет банка	30101810100000000601
БИК банка	041117601
Счет получателя	40817810104000082029
Ф.И.О. получателя	ИВАНОВА ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА

Поскольку разработанное залоговым кредитором Положение №1 о порядке, сроках и условиях продажи имущества Ивановой Е.Н., находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк России» не противоречит нормам Закона о банкротстве, мотивированные возражения по Положению не представлены, суд утверждает порядок, сроки и условия продажи, с учетом указанного дополнения, а также начальную цену продажи предмета залога.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 60, 138, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Архангельской области,

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

утвердить представленное финансовым управляющим Положение №1 о порядке, сроках и условиях продажи имущества Ивановой Елены Николаевны, находящегося в залоге

у ПАО «Сбербанк России» – квартиры, 67,2 кв.м., 29:24:060101:73, расположенной по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Мостозавод, д. 63Б, кв. 8, 2 этаж, дополнив его указанием следующих реквизитов специального счета должника:

Банк получателя	Доп.офис N8637/0280 ПАО Сбербанк
Кор/счет банка	30101810100000000601
БИК банка	041117601
Счет получателя	40817810104000082029
Ф.И.О. получателя	ИВАНОВА ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА

Утвердить начальную продажную цену предмета залога в размере 380 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Е.Н. Мазур