



**Арбитражный суд Волгоградской области**  
ул. 7-й Гвардейской, д. 2, Волгоград, 400005, volgograd.arbitr.ru  
Email: info@volgograd.arbitr.ru Телефон: (8442)23-00-78 Факс: (8442)24-04-60

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Волгоград  
«10» января 2020 г.

Дело № А12-41684/2017

Резолютивная часть определения оглашена 26 декабря 2019 года.  
Полный текст определения изготовлен 10 января 2020 года.

Судья Арбитражного суда Волгоградской области Кузенкова М.Ю. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Храмовой О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Кицан Анны Дмитриевны (ИНН 343519495700, ОГРНИП 315343500001455; адрес: 404130, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, д. 26, кв. 209, 404126, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Мира, д. 47 а, кв. 122; данные о рождении: 04 сентября 1972 года рождения, место рождения – гор. Бэлць Молдова; страховой номер индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования – 106-343-757 38, на иждивении находится несовершеннолетнее лицо, фамилия до брака – Бартюк) заявления финансового управляющего и должника о разрешении разногласий при участии в судебном заседании:  
должник – не явился, извещен,  
от финансового управляющего – Коротова В.С., представитель по доверенности от 13.08.2018,  
от финансового управляющего Хмелева В.В. – Гайдукова О.Н., представитель по доверенности от 16.10.2018,  
Кицан И.И. – не явился, извещен,  
от ПАО «МТС-Банк» - Омельченко Е.В., представитель по доверенности от 10.01.2019,

### УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Волгоградской области (далее – суд) от 19.02.2018 (резолютивная часть оглашена 12.02.2018) признано обоснованным заявление ПАО «МТС-Банк» о признании индивидуального предпринимателя Кицан Анны Дмитриевны (далее – ИП Кицан А.Д., должник) несостоятельной (банкротом), введена в отношении должника процедура реструктуризации долгов гражданина. Финансовым управляющим утвержден Астафуров Сергей Витальевич.

Сообщение о введении процедуры опубликовано в газете «Коммерсантъ» 22.02.2018.

Решением суда от 30.07.2018 (резолютивная часть оглашена 23.07.2018) ИП Кицан А.Д. признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев до 23.01.2019. Финансовым управляющим утвержден Капустников Сергей Александрович.

Сообщение о введении процедуры реализации имущества должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» 04.08.2018.

05.03.2019 (направлено электронной почтой 04.03.2019) в суд от финансового управляющего Капустникова С.А. поступило заявление о разрешении разногласий, в котором просит суд разрешить разногласия, возникшие между должником и залоговым кредитором – ПАО «МТС-Банк» в части установления начальной продажной цены предмета залога и в части определения состава лотов. Определением от 12.03.2019 заявление принято к производству, судебное заседание назначено на 10.04.2019.

07.03.2019 в суд от должника - Кицан А.Д. поступило ходатайство о разрешении разногласий по вопросам о порядке и условиях проведения торгов по реализации заложенного имущества.

Определением суда от 12.03.2019 указанные заявления были объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Определением суда от 10.04.2019 привлечены для рассмотрения заявлений финансового управляющего и должника в качестве заинтересованных лиц: Кицан И.И., финансовый управляющий Кицан И.И. – Хмелев В.В.

В судебном заседании 08.08.2019 представителем ПАО «МТС-Банк» представлены изменения в положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации заложенного имущества в редакции залогового кредитора, внесены изменения в лот №1, дополнительно ПАО «МТС-Банк» полагает необходимым реализовывать оборудование гостиницы (111 объектов).

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В силу положений статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и статьи 223 АПК РФ дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Как следует из материалов дела, определением суда от 19.02.2018 (резоллютивная часть определения оглашена 12.02.2018) включены в третью очередь реестра требований кредиторов ИП Кицан Анны Дмитриевны требование ПАО «МТС-Банк» на общую сумму 15 177 862,54 руб., из которой 13 468 209,40 руб. – задолженность по основному долгу и процентам, 1 500 000 руб. – задолженность по пене за основной долг, 150 000 руб. – задолженность по пене за проценты, 29 653,14 руб. – расходы по оплате государственной пошлины, 30 000 руб. – расходы по оплате экспертизы;

в том числе на общую сумму 14 523 107,27 руб., из которой 11 724 747,61 руб. – задолженность по основному долгу, 1 098 359,66 руб. – задолженность по процентам, 1 500 000 руб. – задолженность по пене за основной долг, 150 000 руб. – задолженность по пене за проценты, 20 000 руб. – расходы по оплате государственной пошлины, 30 000 руб. – расходы по оплате экспертизы, как обеспеченное залогом имущества должника, а именно:

- здание кафе-гостиницы, назначение: нежилое, инвентарный номер: 18:205:001:010103890:0003, Литер: Б, Б1, Б1, кадастровый номер 34:03:000000:20084, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он 947+013 км автодороги Москва-Волгоград, общая площадь 952,1 кв.м.,

- сооружение-автостоянка комплекса АЗС, инвентарный номер 18:205:001:010103890:0005, кадастровый номер 34:00:000000:7430, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он 947+013 км автодороги Москва-Волгоград, общая площадь 3 161 кв.м.,

- земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:657, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище, общая площадь 2769 +/- 92 кв.м.,

- земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:656, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище, общая площадь 4602 +/- 119 кв.м.,

- земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:321, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения, общая площадь 55268 +/- 411 кв.м.,

- земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:322, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения, общая площадь 2999 +/- 96 кв.м.

Особенности реализации имущества гражданина установлены в статье 213.26 Закона о банкротстве.

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 названного Закона, и с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве.

Согласно абзацу второму пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в подлежащей применению редакции начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В абзаце третьем той же статьи предусмотрено, что в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве.

По смыслу приведенных норм права начальная продажная цена предмета залога, а также порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются залоговым кредитором.

В то же время при возникновении разногласий между залоговым кредитором и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, в том числе по вопросу начальной продажной цены, эти разногласия подлежат рассмотрению арбитражным судом в рамках дела о банкротстве в порядке, установленном статьей 60 Закона о банкротстве.

Согласно абзацу шестому пункта 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" 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.

В ходе рассмотрения заявлений финансового управляющего и должника о разрешении разногласий, определением суда от 17.06.2019 была назначена судебная экспертиза по определению по состоянию на текущую дату рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в залоге ПАО «МТС-Банк», проведение экспертизы поручено ООО «Региональный центр оценки и финансового консалтинга», эксперту Яценко Марии Алексеевне (400066, г. Волгоград, ул. Советская, д. 23).

В материалы дела предоставлено ООО «Региональный центр оценки и финансового консалтинга» экспертное заключение №832/19 от 25.07.2019, содержащее выводы, ответы на поставленные судом вопросы по определению по состоянию на текущую дату рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в залоге ПАО «МТС-Банк».

Кроме того, определением суда от 30.08.2019 была назначена судебная экспертиза по определению по состоянию на текущую дату рыночной стоимости имущества Кицан Анны Дмитриевны, находящегося в здании (кадастровый номер 34:03:150005:640, общая площадь 1 418 кв.м.) по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, 947+13 км. автодороги Москва-Волгоград, а именно: оборудования гостиницы (111 объектов), проведение экспертизы поручено ООО «Региональный центр оценки и финансового консалтинга», эксперту Озирскому Максиму Александровичу (400066, г. Волгоград, ул. Советская, д. 23).

В материалы дела предоставлено ООО «Региональный центр оценки и финансового консалтинга» экспертное заключение №1289/19 от 26.09.2019, содержащее выводы, ответы на поставленные судом вопросы по определению по состоянию на текущую дату рыночной стоимости имущества Кицан Анны Дмитриевны, находящегося в здании (кадастровый номер 34:03:150005:640, общая площадь 1 418 кв.м.) по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, 947+13 км. автодороги Москва-Волгоград, а именно: оборудования гостиницы (111 объектов).

06.11.2019 в суд экспертом ООО «Региональный центр оценки и финансового консалтинга», Озирским М.А. предоставлены письменные пояснения по экспертному заключению №1289/19 от 26.09.2019, согласно определению от 30.10.2019.

Финансовый управляющий, должник, ПАО «МТС-Банк», иные лица, участвующие в деле, не опровергли выводы, содержащиеся в представленных документах и экспертных заключениях.

Оснований сомневаться в квалифицированности специалистов, проводивших судебные экспертизы, у суда не имеется. Противоречий заключения не содержат, доказательств необоснованности заключений не представлено.

С учетом предоставленных заключений экспертов, пояснений, финансовым управляющим предложен проект положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, на следующих условиях:

1	Сведения о должнике	Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 23.07.2018 по делу №А12-41684/2017 Кицан Анна Дмитриевна (ИНН 343519495700, адрес: 404130, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, д. 26, кв. 209, 04.09.1972 года рождения, место рождения – гор. Бэлць Молдова; СНИЛС – 106-343-757 38) признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Капустников Сергей Александрович (ИНН 344110382931, СНИЛС 026-980-438-77, адрес:400005, г.Волгоград, а/я 42) – член Союза «МЦАУ» (ИНН 7604200693, ОГРН 1117600001419, 150040, г.Ярославль, ул.Некрасова, д.39б, 2этаж).
2	Организатор торгов	Организатором торгов выступает финансовый управляющий Капустников Сергей Александрович (ИНН 344110382931, СНИЛС 06675798026, адрес для корреспонденции: 400005, г. Волгоград, а/я 42), член Союза «МЦАУ» (ИНН 7604200693, ОГРН 1117600001419, 150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, д.39б, 2 этаж). Финансовый управляющий выполняет функцию организатора торгов в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ и приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

3	Форма торгов	Открытые торги по составу участников с открытой формой представления предложений о цене по принципу повышения цены.				
4	Место проведения торгов	Торги проводятся на электронной торговой площадке, определяемой организатором торгов.				
5	Предмет торгов, определение лота и начальной цены реализации	<p>Имущество Кицан Анны Дмитриевны (ИНН 343519495700), вошедшее в конкурсную массу и находящееся в залоге у ПАО «МТС-Банк» (далее – имущество, предмет залога, лот)</p> <p>Решением Волжского городского суда Волгоградской области от 23.10.2018 удовлетворен иск Кицан И.И. (решение АС Волгоградской области о признании несостоятельным (банкротом) от 15.10.18г. по делу А12-18294/2018, введена реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Хмелев В.В.) к Кицан А.Д. о разделе совместно нажитого имущества. За Кицан А.Д. признано право общей долевой собственности на ½ долю совместно нажитого имущества, в том числе имущества, находящегося в залоге у ПАО «МТС-Банк».</p> <p>Начальная продажная цена лотов установлена исходя из 80% рыночной стоимости, в соответствии с экспертным заключением №1289/19 (в отношении залогового имущества) и 100% рыночной стоимости, в соответствии с экспертным заключением №1289/19, имущества, не являющегося предметом залога.</p>				
		№ Лота	Наименование	Рыночная стоимость согласно отчету об оценке	80% от рыночной стоимости	Цена Лота руб.
		1	<p>- Здание, кадастровый номер 34:03:150005:640, площадь 1418, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, 947+13 км. Автодороги Москва-Волгоград,</p> <p>- Имущество, находящееся в здании, не являющееся предметом залога согласно приложению (с учетом пояснений эксперта ООО «РЦОФК» - Озирского М.А)</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:657, площадью 2769кв.м, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище.</p>	<p>28 073 000</p> <p>1 668 260</p> <p>493 000</p>	<p>22 458 400</p> <p>394 400</p>	<p>24 521 060</p>

2	<p>- Сооружение, кадастровый номер 34:00:000000:7430, площадь 3161 кв.м, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, автозаправочный комплекс, расположенный по адресу 947+13 км. Автодороги Москва-Волгоград;</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:656, площадью 4602 кв.м., адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище.</p>	4 463 000	3 570 400	4 225 600		
		819 000	655 200			
3	- Земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:321, площадь 55268, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения.	3 758 000	3 006 400	3 241 600		

		<p>- Земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:322, площадь 2999, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения</p>	294 000	235 200	
		<p>Здесь и далее по порядку цена продажи с учетом пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ указана без учета НДС. Дополнительная информация: 1. Земельный участок с кадастровым номером 34:03:150005:657, площадью 2769 кв.м. по адресу: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище (виды разрешенного использования: для эксплуатации автостоянки и кафе гостиницы) частично покрыт асфальтобетонным покрытием, площадью +1005,30 кв.м. (не является объектом недвижимости). 2. На земельном участке с кадастровым номером 34:03:150005:656, площадью 4602 кв.м. по адресу: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище. (виды разрешенного использования: для эксплуатации автостоянки и кафе гостиницы) расположены: сооружение, кадастровый номер 34:00:000000:7430, площадь 3161 кв.м (площадь застройки 3161 кв.м.) и асфальтобетонное покрытие площадью +1441 кв.м. (не является объектом недвижимости).</p>			
6	Средства массовой информации, в которых размещается информация о проведении торгов	<p>Публикация сообщений о проведении торгов производится организатором торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве с учетом требований ст. 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей, с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.</p>			
7	Условия сохранности предмета торгов и ознакомление с предметом торгов	<p>Сохранность имущества Кицан А.Д. обеспечивается ИП Шашкиной Жанной Васильевной по договору аренды от 01.09.2017г. Ознакомление с имуществом осуществляется по согласованию даты с организатором торгов по телефону 8 (8442) 24-16-58 (в рабочие дни с 9.00-16.00).</p>			
8	Размер и сроки внесения задатка	<p>Задаток составляет 5% (пять) процентов от начальной цены реализации лота. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 (Двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве. Задаток вносится на счет, реквизиты которого будут размещены в сообщении о проведении торгов, организатором торгов.</p>			
9	Шаг аукциона	5% (Пять) процентов от начальной цены реализации имущества.			
10	Адрес подачи документов на участие в торгах	<p>Заявки на участие в торгах и приложенные к ним документы должны соответствовать требованиям п. 11, ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Прием заявок на участие в торгах осуществляется в электронной форме на электронной торговой площадке, указанной в сообщении о проведении торгов, по адресу электронной торговой площадки. Заявки принимаются в течение не менее 25 рабочих дней с даты публикации сообщения о продаже имущества.</p>			
11	Определение победителя торгов	<p>1. Победителем признается участник, предложивший наиболее высокую цену за предмет аукциона. 2. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день и месте подведения результатов торгов и оформляется</p>			

		<p>протоколом о результатах проведения торгов в соответствии с п. 15, ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</p> <p>3. Договор купли-продажи заключается в течение 5 календарных дней со дня получения победителем предложения о заключении договора. Срок оплаты в течение 30 дней со дня подписания договора купли-продажи имущества.</p> <p>4. Оплата по договору купли-продажи должна быть осуществлена на счет, реквизиты которого будут размещены в сообщении о проведении торгов, организатором торгов.</p> <p>5. При уклонении (отказе) покупателя - победителя торгов от заключения договора купли-продажи в течение 5 календарных дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи, задаток ему не возвращается, а покупатель утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи, и организатор торгов обязан предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.</p> <p>6. После заключения договора купли-продажи с победителем торгов, в случае не перечисления последним денежных средств по указанному договору в течение 30 календарных дней, организатор торгов принимает меры по расторжению данного договора с победителем торгов (уведомление покупателя в одностороннем порядке в силу ст. 310, 328, 486 ГК РФ) и направляет предложение заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.</p>
12	Условия возврата задатка	<p>1. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.</p> <p>2. Задаток возвращается на счет, указанный участником торгов при заключении договора задатка.</p>
13	Форма и условия осуществления оплаты имущества	1.Платежи осуществляются в денежной форме валюты Российской Федерации.
14	Условия проведения повторных торгов	В случае признания первичных торгов несостоявшимися, организатор торгов проводит повторные торги, с понижением начальной продажной цены на 10 % (Десять) процентов, с учетом положений п. 18 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Организатор торгов проводит повторные торги, остальные условия торгов остаются прежними.
15	Предложение об оставлении предмета залога за собой	<p>15.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися финансовый управляющий не позднее дня, следующего за днем получения уведомления об объявлении повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Банк о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10 (Десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.</p> <p>15.2. Банк, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой, обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.</p> <p>15.3. Если по истечении 30 (тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися Банк по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, Имущество подлежит продаже посредством публичного предложения на основании Порядка, срока и условиях реализации имущества Должника путем публичного предложения.</p>

16	Условия проведения торгов путем публичного предложения.	<p>В случае признания повторных торгов несостоявшимися имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе лотов, указанных в данном положении.</p> <p>Форма торгов – открытые торги в электронной форме посредством публичного предложения.</p> <p>Начальная цена реализации имущества – определяется в размере продажной цены, установленной на повторных торгах.</p> <p>Дата начала приема заявок – первый рабочий день после опубликования сообщения о проведении торгов посредством публичного предложения на сайте ЕФРСБ.</p> <p>В случае отсутствия заявок в течение 7 календарных дней с даты начала приема заявок на участие в торгах, опубликованном в сообщении о проведении торгов, установить величину снижения начальной продажной цены имущества на 5 % от начальной цены на торгах посредством публичного предложения, период времени, по истечении которого происходит снижение продажной цены - 7 календарных дней каждый период.</p> <p>Снижение цены прекращается при достижении по каждому лоту 85 % от начальной цены реализации лота посредством публичного предложения (цена отсечения). Имущество продолжает продаваться по цене отсечения в течение 7 календарных дней.</p> <p>Размеры и сроки внесения задатка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- задаток составляет 5 % от цены Лота, установленной для определенного периода проведения торгов);</li> <li>- срок внесения задатка - должен поступить не позднее даты окончания приема заявок для соответствующего периода проведения торгов на расчетный счет, указанном в сообщении о торгах. Датой внесения задатка считается дата поступления денежных средств на счет.</li> </ul> <p>Победитель торгов посредством публичного предложения определяется с учетом положений п.4 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</p> <p>Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, прием заявок на конкретное имущество прекращается, иные заявки не рассматриваются. Порядок и сроки заключения договора купли-продажи - порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества, срок платежа, реквизиты счетов на которые вносятся платежи, осуществляется с учетом положений п.п. 16 и 19 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</p>
----	---	--

		<p>В течение 5 дней с даты подписания протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.</p> <p>В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.</p> <p>Форма и условия осуществления оплаты имущества: Платежи осуществляются в денежной форме в рублях РФ. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.</p>

Также финансовым управляющим в материалы дела предоставлено приложение к порядку и условиям реализации недвижимого имущества Кицан А.Д., находящегося в залоге ПАО «МТС Банк» и иного имущества должника (с учетом пояснений эксперта ООО «РЦОФК» - Озирского М.А., предоставленного в рамках судебного разбирательства по утверждению порядка реализации имущества Кицан А.Д.).

Кроме того, должником предоставлен проект положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества Кицан А.Д. и пояснения, в которых указывает, что сооружение, кадастровый номер 34:00:000000:7430, площадь 3161 кв.м, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, автозаправочный комплекс, расположенный по адресу 947+13 км. Автодороги Москва-Волгоград; земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:656, площадью 4602 кв.м., адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище необходимо реализовывать отдельным лотом. Должник полагает, что реализация указанного недвижимого имущества отдельным лотом позволит гораздо большему количеству участников принять участие в процедуре торгов.

При этом ПАО «МТС-Банк» с данными положениями не согласен и предоставляет свой проект положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, на следующих условиях:

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 №127-ФЗ (далее Закон о банкротстве), Гражданским кодексом Российской Федерации, с Приказом Министерства Экономического развития Российской Федерации №495 от 23.07.2015г. «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок», с Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве и определяет Положения финансового управляющего о порядках, сроках и условиях проведения открытых торгов при продаже имущества должника ИП Кицан Анны Дмитриевны в электронной форме

#### 1.2. В настоящем Положении используются следующие понятия:

Электронная торговая площадка (далее ЭТП) – программно-аппаратный комплекс, предназначенный для проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, на сайте в сети «Интернет», отвечающий требованиям законодательства РФ, предъявляемым к электронным площадкам, используемым для обозначенных выше целей.

Оператор – юридическое лицо, владеющие электронной торговой площадкой, необходимыми для ее функционирования программно-аппаратными средствами и обеспечивающие проведение открытых торгов в электронной форме при продаже предприятия (имущества) должников в ходе процедуры банкротства в соответствии с законодательством РФ.

Продавец – от имени должника финансовый управляющий Капустников Сергей Александрович.

Покупатель – победитель торгов, предложивший за имущество, выставленное для продажи, наивысшую цену и заключившее с должником в лице финансового управляющего договор купли-продажи имущества.

Организатор торгов – финансовый управляющий, либо любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, организующее на ЭТП открытые торги с целью продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства в соответствии с

законодательством РФ.

Закон о несостоятельности (банкротстве) - Федеральный закон от 16 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

Приказ №495 - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным требованиям»;

Участник ЭТП – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, прошедшее процедуру регистрации на ЭТП, и имеющее доступ к полному функционалу закрытой части.

Участник торгов – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на участие в открытых торгах при продаже имущества должника в ходе процедуры банкротства в соответствии с законодательством РФ, или участвующее в них.

Электронный документ – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме.

Электронная цифровая подпись (далее - ЭЦП) – реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной цифровой подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе.

1.3. Организатором торгов является финансовый управляющий Капустников Сергей Александрович, который выполняет мероприятия по проведению торгов непосредственно без передачи своих функций по проведению торгов другому лицу.

1.4. Начальная цена продажи имущества, выставяемого на торги, определяется с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика.

1.5. Организатор торгов предоставляет претендентам на участие в торгах настоящее Положение для ознакомления в сроки и время, установленные для принятия заявок.

1.6. Порядок реализации имущества должника на ЭТП определяется настоящим Положением, в соответствии с процедурами, установленными действующим законодательством РФ, Регламентом ЭТП и иными локальными нормативными документами ЭТП, регламентирующими порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

1.7. Оператором электронной площадки может быть юридическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке на территории РФ, которое владеет электронной площадкой и обеспечивает проведение открытых торгов в электронной форме в соответствии с требованиями Закона о несостоятельности (банкротстве), Приказа № 495 и аккредитованное при Союзе «Межрегионального центра арбитражных управляющих».

1.8. В случае возникновения в ходе процедуры реализации имущества гражданина обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в порядок, сроки и условия продажи имущества должника, финансовый управляющий обязан подготовить соответствующие Положение о внесении изменений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника для утверждения в течение месяца с момента возникновения указанных обстоятельств.

## 2. Продажа имущества на торгах

2.1. Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в электронной форме. На торги выставяется следующее имущество:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	80% от рыночной стоимости
--------------	--------------------------	---------------------------

<p>Лот 1: здание кафе-гостиницы, назначение: нежилое здание, кадастровый номер 34:03:15 0005:640, количество этажей 3, в том числе подземных 1 адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он 947+013 км автодороги Москва-Волгоград, общая площадь 1418 кв.м. ( Общая площадь здания гостиницы с 952,1 кв.м. на 1418,0 кв.м. изменилась за счет реконструкции здания кафе-гостиницы. Решение Городищенского районного суда Волгоградской области от 12.07.2016 года, дело №2-1135/2016 год).</p> <p>- оборудование гостиницы (согласно описи) оформлено приложением к настоящему положению</p>		22 458 400
<p>- земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:657, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище, общая площадь 2769 +/- 92 кв.м.,</p>	1 701 830	
<p>- Автостоянка комплекса АЗС, назначение: нежилое; кадастровый номер 34:00:000000:7430, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он 947+013 км автодороги Москва-Волгоград, общая площадь 3 161 кв.м.,</p>		394 400
<p>-земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:656, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище, общая площадь 4602 +/- 119 кв.м.,</p>		3 570 400
<p>Итого Лот №1:</p>		655 200
		28 780 230,00

Лот 2: - земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:321, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения, общая площадь 55268 +/- 411 кв.м.,		3 006 400
- земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:322, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения, общая площадь 2999 +/- 96 кв.м.,		235 200
Итого Лот № 2:		3 241 600

Примечание: в соответствии с решением Волжского городского суда от 23.10.2018 года по гражданскому делу №2-4118/18 произведен раздел имущества, указанного в п.2.1. настоящего положения, между супругами Кицан Анной Дмитриевной и Кицан Игорем Ивановичем, определены доли в праве общей собственности по ½ доли каждому.

По сведениям ЕГРН по состоянию на (дату направления положения) собственником имущества, указанного в п.2.1. настоящего положения, является Кицан Анна Дмитриевна.

2.2. Начальная цена продажи залогового имущества устанавливается в размере 80% от стоимости, установленной в заключении независимого оценщика, не залогового имущества, в размере, установленном в заключении независимого оценщика, в следующих размерах:

- Лот №1 - 28 780 230,00 рублей;
- цена залогового имущества 27 078 400,00 рублей
- цена не залогового имущества 1 701 830,00 рублей
- Лот № 2- 3 241 600,00 рублей

2.3. Первые торги по продаже имущества Должника должны быть проведены не позднее 2 месяцев со дня утверждения настоящего Положения.

2.4. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину шага аукциона. Шаг аукциона составляет - 5% от начальной стоимости лота

2.5. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

2.6. В ходе проведения открытых торгов информация об открытых торгах подлежит размещению на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

### 3. Подготовка к проведению торгов

3.1. После утверждения настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов с соблюдением срока проведения торгов, установленного в п. 2.3. настоящего Положения.

3.2. После определения даты проведения торгов финансовый управляющий публикует информационное сообщение о проведении торгов ЕФРСБ не позднее, чем за 30 дней до даты проведения первых торгов.

3.3. Информационное сообщение о проведении торгов должно содержать:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложения о цене имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене о продаже продаваемого 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, на которые носится задаток, проект договора о задатке;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона");

- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного

телефона.

3.4. Для подготовки и проведения торгов Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества должника и сообщение о результатах проведения торгов на ЭТП;

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества должника;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

3.5. В заявке Организатора торгов на ЭТП о проведении открытых торгов указываются:

а) наименование должника, имущество которого выставляется на открытые торги, идентифицирующие должника данные (ИНН, СНИЛС, дата и место рождения, адрес регистрации).

б) фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является;

в) наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве, номер дела о банкротстве;

г) основание для проведения открытых торгов;

д) сведения об имуществе должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом должника;

е) сведения о форме проведения открытых торгов и форме представления предложения о цене имущества должника;

з) порядок, место, срок и время представления заявок на участие в открытых торгах и предложений о цене имущества должника (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);

и) порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

к) размер задатка, сроки и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;

л) начальная цена продажи имущества должника;

м) величина повышения начальной цены продажи имущества должника ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложения о цене имущества должника;

н) порядок и критерии определения победителя торгов;

о) дата, время и место подведения результатов открытых торгов;

п) порядок и срок заключения договора купли - продажи имущества должника;

р) сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

с) сведения об организаторе торгов (его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона);

т) дата публикации сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

3.6. Заявка подписывается электронной цифровой подписью Организатора торгов.

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

3.8. Представленная Организатором торгов заявка на проведение открытых торгов регистрируется оператором электронной площадки. Организатору торгов оператором электронной площадки направляется электронное уведомление о принятии указанной заявки.

3.9. Заявка на проведение открытых торгов и прилагаемые к ней сведения и документы должны быть размещены на электронной площадке. Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке. При подготовке к проведению торгов по продаже имущества должника организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене имущества должника, а также заключает договоры о задатке. Проект договора купли-продажи имущества должника и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

4. Условия участия в торгах.

4.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявки, уплатившие задаток и представившие надлежащим образом оформленные документы в

соответствии с перечнем, указанным в сообщении.

4.2. Размер задатка для участия в торгах составляет 5 (пять) процентов начальной цены лота по продаже имущества.

4.3. Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее двадцать пять рабочих дней с момента, указанного в информационном сообщении.

4.4. Одно лицо может подать только одну заявку по лоту на участие в торгах.

4.5. Дата окончания приема заявок устанавливается не менее чем за 2 дня до даты проведения торгов.

4.6. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, и может оформляться в форме электронного документа.

4.7. Заявка на участие в торгах составляется произвольно в письменном виде на русском языке, должна содержать следующие сведения:

- обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;

- действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица), копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

Представленная организатору торгов заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления во избежание совпадения этого времени со временем представления других заявок на участие в торгах.

Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах также может направляться заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки.

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене имущества должника до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

Организатор торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения.

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

Изменение заявки допускается только путем подачи новой заявки. В новой заявке должны содержаться сведения об отзыве первоначальной заявки, в противном случае ни одна из заявок не рассматривается.

В случае представления одним заявителем двух и более заявок по лоту на участие в торгах, при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов рассматривается только заявка, представленная первой, все иные представленные заявки возвращаются заявителю.

В случае отзыва в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший задаток подлежит возврату в срок не позднее, чем пять дней со дня поступления Организатору торгов сообщения об отзыве заявки. В случае отзыва заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников открытых торгов.

4.8. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается в течение

двух рабочих дней после истечения установленного срока представления заявок по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

4.9. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- а) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением;
- б) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.
- в) поступление задатка на счет, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

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

4.11. Оператор электронной площадки направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов.

#### 5. Проведение торгов

5.1. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, равную величине шага аукциона, который устанавливается организатором торгов в размере 5 (пяти) процентов начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

5.2. 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.

5.3. Оператор электронной площадки размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

5.4. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене имущества должника.

5.5. Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан отклонить Положение о цене имущества должника в момент его поступления, если оно не соответствует положениям настоящего раздела.

5.6. Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов с открытой формой представления предложения о цене имущества должника двух и более одинаковых предложения о цене имущества должника. В случае если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается Положение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

5.7. Оператор электронной площадки рассматривает предложения участников торгов о цене имущества должника и определяет победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

5.8. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену имущества должника. Победитель определяется с помощью программных средств Оператора.

5.9. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания договора. Факт оплаты имущества подтверждается участником торгов путем предоставления организатору торгов выписки со счета, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, о поступлении денежных средств в размере и в сроки, которые указаны в договоре купли-продажи.

6. Подведение результатов проведения открытых торгов и признания открытых торгов несостоявшимися.

6.1. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

6.2. Организатор торгов после 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 открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве после поступления данного протокола от Организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

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

б) предложения о цене имущества должника, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене;

в) результаты рассмотрения предложений о цене имущества должника, представленных участниками торгов;

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя открытых торгов (в случае использования закрытой формы представления предложения о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов (в случае использования открытой формы представления предложения о цене);

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

6.3. После размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол всем участникам открытых торгов.

6.4. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает соответствующее решение.

6.5. Продажа имущества оформляется договором купли – продажи имущества должника, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

В течение пяти дней со дня подписания протокола, финансовый управляющий направляет победителю торгов Положение заключить договор купли – продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов Положением о цене имущества. Оплата в соответствии с договором купли –продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

6.6. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли –продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора, а равно уклонение от оплаты по договору купли - продажи, внесенный задаток ему не возвращается, и финансовый управляющий 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.

6.7. В случае если открытые торги признаны несостоявшимися, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

6.8. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли – продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли – продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

6.9. В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном настоящим Положением. При этом начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи, установленной на первоначальных торгах.

7. Продажа имущества должника путем проведения торгов посредством публичного предложения в электронной форме.

7.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли – продажи имущества по результатам повторных торгов, продажа имущества должника осуществляется посредством публичного предложения.

7.2 Продажа имущества должника осуществляется путем проведения торгов посредством публичного предложения в электронной форме. На торги посредством публичного предложения выставляется оставшееся нереализованным на первых и повторных торгах имущество должника, то есть оставшиеся непроданными лоты.

7.3. При продаже имущества должника посредством публичного предложения действует следующий

порядок определения начальной цены:

- Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах и действует 7 (семь) календарных дней. При отсутствии в установленный срок заявок на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

Величина снижения с первого по пятый шаг составляет 10 (десять) % от цены, установленной на начальном этапе публичного предложения и действует 7 (семь) календарных дней.

Срок, на который стоимость подлежит снижению, составляет 35 календарных дня.

Лот №1

начальная сумма	шаг 10%	ЗАЛОГ	НЕЗАЛОГ	дней
25 902 207,00р.		24 370 560,00р.	1 531 647,00р.	7
23 311 986,30р.	2 590 220,70р.	21 933 504,00р.	1 378 482,30р.	7
20 721 765,60р.	2 590 220,70р.	19 496 448,00р.	1 225 317,60р.	7
18 131 544,90р.	2 590 220,70р.	17 059 392,00р.	1 072 152,90р.	7
15 541 324,20р.	2 590 220,70р.	14 622 336,00р.	918 988,20р.	7

Итого:

35

Цена отсечения:

Лот №1 по стоимости - 15 541 324,20 рублей

залоговое имущество- 14 622 336,00 рублей;

не залоговое имущество - 918 988,20 рублей.

7.4. В соответствии с п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве размер задатка для участия в торгах устанавливается финансовым управляющим в размере 5 (пять)% начальной цены лота, установленной для определенного периода проведения торгов.

7.5. Цена продажи имущества, установленная в процессе торгов в электронной форме, является окончательной и признается всеми Сторонами.

8. Подготовка к проведению торгов

8.1. После признания повторных торгов несостоявшимися финансовый управляющий определяет дату проведения торгов посредством публичного предложения.

8.2. Финансовый управляющий публикует информационное сообщение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

8.3. Информационное сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения должно содержать:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, 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 продаваемого 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;
- начальная цена продажи имущества;
- минимальная цена предложения;
- «шаг» и период снижения цены предложения;
- 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.

8.4. Для подготовки и проведения торгов Организатор торгов выполняет следующие функции:

- проверяет размещение информационного сообщения о торгах Едином федеральном реестре сведений о банкротстве;
- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов на ЭТП;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

8.5. В заявке Организатора торгов на ЭТП о проведении открытых торгов указываются:

- а) наименование должника, имущество которого выставляется на торги, идентифицирующие должника данные;
- б) фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является;
- в) наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве, номер дела о банкротстве;
- г) основание для проведения торгов посредством публичного предложения;
- д) сведения об имуществе должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом должника;
- е) сведения о форме проведения торгов и форме представления предложения о цене имущества должника;
- з) порядок, место, срок и время представления заявок на участие в открытых торгах и предложений о цене имущества должника (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- и) порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- л) начальная цена продажи имущества должника;
- м) величина снижения начальной цены предложения и период снижения цены предложения, минимальная цена;
- н) порядок и критерии определения победителя торгов;
- о) дата, время и место подведения результатов открытых торгов;
- п) порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества должника;
- р) сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- с) сведения об организаторе торгов (его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона);
- т) дата публикации сообщения о проведении торгов посредством публичного предложения Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

8.6. Заявка подписывается электронной цифровой подписью Организатора торгов.

8.7. К заявке на проведение торгов посредством публичного предложения прилагаются подписанные электронной цифровой подписью Организатора торгов проект договора купли-продажи имущества должника.

8.8. Представленная Организатором торгов заявка на проведение торгов посредством публичного предложения регистрируется оператором электронной площадки в течение одного дня с момента ее поступления. Организатору торгов в течение одного часа с момента регистрации заявки оператором электронной площадки направляется электронное уведомление о принятии указанной заявки.

8.9. Заявка на проведение торгов и прилагаемые к ней сведения и документы должны быть размещены на электронной площадке в течение одного рабочего дня со дня регистрации такой заявки. Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

## 9. Условия участия в торгах

9.1. К участию в торгах посредством публичного предложения допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявки, уплатившие задаток и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, указанным в сообщении.

9.2. Срок представления заявок на участие в торгах – по истечении 30 дней с момента опубликования в ЕФРСБ.

9.3. Одно лицо может подать только одну заявку по лоту на участие в торгах.

9.4. Заявка на участие в торгах посредством публичного предложения составляется произвольно в письменном виде на русском языке, должна содержать следующие сведения:

- обязательство участника торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов;
- действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица), копию решения

об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц); - сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

9.5. Организатор торгов проверяет наличие полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, и их соответствие требованиям настоящего раздела и направляет уведомление об этом оператору электронной площадки.

9.6. В случае установления наличия полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, требованиям настоящего раздела оператор электронной площадки после получения указанного уведомления 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.

9.7. В случае установления непредставления заявителем полного перечня документов и сведений в соответствии с требованиями настоящего раздела организатор торгов в течение одного часа с момента получения уведомления оператора электронной площадки о поступлении заявки направляет оператору электронной площадки уведомление о неполноте заявки или ее несоответствии установленным требованиям. 9.8. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в торгах посредством публичного предложения не позднее окончания срока подачи заявок на участие в торгах посредством публичного предложения, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

В случае отзыва в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший задаток подлежит возврату в срок не позднее, чем пять дней со дня поступления Организатору торгов сообщения об отзыве заявки. В случае отзыва заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников торгов.

9.9. Изменение заявки допускается только путем подачи новой заявки. В новой заявке должны содержаться сведения об отзыве первоначальной заявки, в противном случае ни одна из заявок не рассматривается.

9.10. В случае представления одним заявителем двух и более заявок по лоту на участие в торгах, при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов рассматривается только заявка, представленная первой, все иные представленные заявки возвращаются заявителю.

10. Проведение торгов посредством публичного предложения.

10.1. Торги посредством публичного предложения проводятся путем снижения начальной цены предложения на величину, равную величине "шага снижения".

10.2. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов.

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

10.3. Во время проведения торгов посредством публичного предложения оператор электронной площадки обязан отклонить Положение о цене имущества должника в момент его поступления, если оно менее цены предложения, определенной для соответствующего периода.

10.4. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах, осуществляется в порядке ст. 110 Закона о банкротстве.

10.5. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей Положение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества осуществляется в сроки, указанные в информационном сообщении.

10.6. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую Положение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов. Победитель определяется с помощью программных средств Оператора.

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

11. Подведение результатов проведения торгов посредством публичного предложения.

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

11.2. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения 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 размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от Организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения торгов указываются:

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

б) Положение о цене имущества должника, представленное участником торгов;

в) результаты рассмотрения предложений о цене имущества должника, представленного участником торгов;

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

д) обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

11.3. После размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол участнику торгов.

11.4. В случае если не было, представлено заявки на участие в торгах за весь период приема, заявок Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

11.5. Продажа имущества оформляется договором купли - продажи имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов. В течение пяти дней с момента подписания протокола, финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли – продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Оплата в соответствии с договором купли – продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

11.6. Денежные средства от реализации имущества поступают на счет Должника.

11.7. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли –продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора, а равно уклонение от оплаты по договору купли – продажи, внесенный задаток ему не возвращается, возобновляется прием заявок со следующего периода снижения цены, установленном настоящим Положением.

11.8. В случае если торги признаны несостоявшимися и договор купли – продажи не заключен с единственным участником торгов, Организатор торгов после завершения срока, установленного Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли – продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли – продажи по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

11.9. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли – продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли – продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

11.10. В случае если имущество должника не было продано на торгах в форме аукциона и путем публичного предложения финансовому управляющему в месячный срок с момента признания публичных торгов несостоявшимися, дальнейший порядок реализации имущества согласовывается с залоговым кредитором.

12. Обязанности при организации и проведении электронных торгов.

12.1. В соответствии с требованиями ст.ст.110 и 139 Закона о банкротстве организатор торгов при продаже имущества должника обязан организовывать и проводить торги исключительно в электронной форме.

12.2. При организации и проведении электронных торгов с целью обеспечения прав кредиторов и должника, в отношении которого возбуждена процедура банкротства, и иных лиц, а также с целью получения квалифицированной помощи организатор торгов обязан:

-строго соблюдать требования Закона о банкротстве и Приказа № 495 МЭР РФ в части,

регламентирующей порядок организации и проведения электронных торгов по продаже имущества должника;

-использовать аккредитованного при СРО оператора электронной площадки.

13. Существенные условия договора между организатором торгов и оператором электронной площадки

13.1. Оператор электронной площадки должен взять обязательство обеспечить выполнение следующих обстоятельств:

- проведение открытых торгов строго в соответствии с Законом о банкротстве и Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным Приказом № 495 МЭР РФ;

-свободный и бесплатный доступ всех заинтересованных лиц к информации о проведении открытых торгов, к правилам работы с использованием электронной площадки, регламентам оператора электронной площадки, используемым при проведении открытых торгов;

-регистрацию заявителей на электронной площадке и участие в торгах без взимания с них платы;

-возможность представления заявки на участие в электронных торгах и прилагаемых к ней документов, предложений о цене имущества должника в форме электронных документов;

-хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в открытых торгах, иных документов, представляемых заявителями, предложений о цене имущества должника с использованием сертифицированных в установленном законодательством РФ порядке средств криптографической защиты информации;

-защиту информации (заявок на участие в электронных торгах, предложений о цене имущества должника и иных документов), представляемой заявителями, участниками торгов, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;

-создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов о результатах проведения открытых торгов;

-бесперебойное функционирование электронной площадки и доступ к ней всех заинтересованных лиц, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения открытых торгов;

-возмещение организатору торгов убытков, причиненных в связи с нарушением оператором электронной площадки требований, установленных ФЗ о банкротстве и Приказом МЭР РФ, федеральными стандартами, в том числе убытки, возмещенные арбитражным управляющим в порядке, установленном ФЗ о банкротстве, лицам, участвующим в деле о банкротстве и иным лицам, а также убытков, причиненных в связи с нарушением оператором электронной площадки обязательств по договору с организатором торгов.

13.2. Оператор электронной площадки должен взять обязательство предоставить обеспечение исполнения обязательств, вытекающих из указанных в п.5.1. настоящего Положения существенных условий договора, путем предоставления безотзывной банковской гарантии кредитной организации или путем предоставления договора страхования риска ответственности оператора электронной площадки за нарушение указанного обязательства со страховой организацией. Размер предоставляемого обеспечения указывается в договоре. Срок, на который предоставляется обеспечение, устанавливается равным сроку действия договора.

13.3. Организатор торгов должен обеспечить выполнение следующих обстоятельств:

-предоставлять оператору электронной площадки документы и информацию, необходимые для проведения открытых торгов;

-обеспечивать полноту и достоверность представляемой оператору электронной площадки торгов сведений и информации;

-нести ответственность за полноту и достоверность представляемых оператору электронной площадки сведений и информации;

-оплачивать услуги оператора электронной площадки по проведению торгов в сроки и в размерах, установленных договором.

14.Заключительные положения

14.1.В случаях, не предусмотренных настоящим Положением, следует руководствоваться действующим законодательством РФ.

Также ПАО «МТС-Банк» предоставлен отзыв, согласно которому Банк полагает, что сформированные залоговым кредитором лоты позволяют предполагать возможность реализации имущества по максимальной цене, увеличивает покупательский спрос. Реализация единым лотом соответствует целям и принципам Закона о банкротстве, реализация имущества отдельно теряет привлекательность для потенциальных покупателей, при этом реализация единым лотом позволит получить наиболее высокую цену.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства и пояснения, суд пришел к выводу о том, что продажа имущества должника в составе трех лотов (согласно положению финансового управляющего) не противоречит требованиям законодательства, реализация недвижимого имущества (сооружение, кадастровый номер 34:00:000000:7430, площадь 3161 кв.м, адрес: Волгоградская обл.,

Городищенский р-он, автозаправочный комплекс, расположенный по адресу 947+13 км. Автодороги Москва-Волгоград; земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:656, площадью 4602 кв.м., адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище) отдельным лотом позволит гораздо большему количеству участников принять участие в процедуре торгов.

Кроме того, суд полагает, что утверждение порядка по реализации лота в составе: Земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:321, площадь 55268, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения; земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:322, площадь 2999, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения, путем проведения торгов посредством публичного предложения в электронной форме не нарушает права залогового кредитора, согласно п.4.1 и п. 4.2. ст. 138 Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах, суд полагает необходимым урегулировать разногласия между финансовым управляющим Капустниковым С.А., должником и конкурсным кредитором ПАО «МТС-Банк» относительно порядка реализации имущества гражданки Кицан А.Д. путем утверждения порядка и условий проведения торгов в редакции, предложенной финансовым управляющим Капустниковым С.А., установив величину снижения начальной продажной цены имущества на 10 % от начальной цены на торгах посредством публичного предложения, а также - снижение цены прекращается при достижении по каждому лоту 60 % от начальной цены реализации лота посредством публичного предложения (цена отсечения).

Руководствуясь ст. ст. 60, 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002, ст. ст. 184-185, 223 АПК РФ, суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Урегулировать разногласия между финансовым управляющим Капустниковым Сергеем Александровичем, должником и конкурсным кредитором ПАО «МТС-Банк» относительно порядка реализации имущества гражданки Кицан Анны Дмитриевны путем утверждения порядка и условий проведения торгов в редакции, предложенной финансовым управляющим Капустниковым Сергеем Александровичем, установив величину снижения начальной продажной цены имущества на 10 % от начальной цены на торгах посредством публичного предложения, а также - снижение цены прекращается при достижении по каждому лоту 60 % от начальной цены реализации лота посредством публичного предложения (цена отсечения), а именно следующего порядка реализации имущества гражданки Кицан Анны Дмитриевны:

1	Сведения о должнике	Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 23.07.2018 по делу №А12-41684/2017 Кицан Анна Дмитриевна (ИНН 343519495700, адрес: 404130, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, д. 26, кв. 209, 04.09.1972 года рождения, место рождения – гор. Бэлць Молдова; СНИЛС – 106-343-757 38) признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Капустников Сергей Александрович (ИНН 344110382931, СНИЛС 026-980-438-77, адрес:400005, г.Волгоград, а/я 42) – член Союза «МЦАУ» (ИНН 7604200693, ОГРН 1117600001419, 150040, г.Ярославль, ул.Некрасова, д.39б, 2этаж).
2	Организатор торгов	Организатором торгов выступает финансовый управляющий Капустников Сергей Александрович (ИНН 344110382931, СНИЛС 06675798026, адрес для корреспонденции: 400005, г. Волгоград, а/я 42), член Союза «МЦАУ» (ИНН 7604200693, ОГРН 1117600001419, 150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, д.39б, 2 этаж). Финансовый управляющий выполняет функцию организатора торгов в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ и приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».
3	Форма торгов	Открытые торги по составу участников с открытой формой представления предложений о цене по принципу повышения цены.
4	Место проведения торгов	Торги проводятся на электронной торговой площадке, определяемой организатором торгов.
5	Предмет торгов,	Имущество Кицан Анны Дмитриевны (ИНН 343519495700), вошедшее в конкурсную массу и находящееся в залоге у ПАО «МТС-Банк» (далее – имущество, предмет залога, лот)

определение лота и начальной цены реализации	<p>Решением Волжского городского суда Волгоградской области от 23.10.2018 удовлетворен иск Кицан И.И. (решение АС Волгоградской области о признании несостоятельным (банкротом) от 15.10.18г. по делу А12-18294/2018, введена реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Хмелев В.В.) к Кицан А.Д. о разделе совместно нажитого имущества. За Кицан А.Д. признано право общей долевой собственности на ½ долю совместно нажитого имущества, в том числе имущества, находящееся в залоге у ПАО «МТС-Банк».</p> <p>Начальная продажная цена лотов установлена исходя из 80% рыночной стоимости, в соответствии с экспертным заключением №1289/19 (в отношении залогового имущества) и 100% рыночной стоимости, в соответствии с экспертным заключением №1289/19, имущества, не являющегося предметом залога.</p>				
№ Лота	Наименование	Рыночная стоимость согласно отчету об оценке	80% от рыночной стоимости	Цена Лота руб.	
1	<p>- Здание, кадастровый номер 34:03:150005:640, площадь 1418, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, 947+13 км. Автодороги Москва-Волгоград,</p> <p>- Имущество, находящееся в здании, не являющееся предметом залога согласно приложению (с учетом пояснений эксперта ООО «РЦОФК» - Озирского М.А)</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:657, площадью 2769кв.м, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище.</p>	<p>28 073 000</p> <p>1 668 260</p> <p>493 000</p>	<p>22 458 400</p> <p>394 400</p>	<p>24 521 060</p>	

		<p>2</p> <p>- Сооружение, кадастровый номер 34:00:000000:7430, площадь 3161 кв.м, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, автозаправочный комплекс, расположенный по адресу 947+13 км. Автодороги Москва-Волгоград;</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер 34:03:150005:656, площадью 4602 кв.м., адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище.</p>	<p>4 463 000</p> <p>819 000</p>	<p>3 570 400</p> <p>655 200</p>	<p>4 225 600</p>
		<p>3</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:321, площадь 55268, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения.</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер 34:03:110002:322, площадь 2999, адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, территория администрации Кузьмичевского сельского поселения</p>	<p>3 758 000</p> <p>294 000</p>	<p>3 006 400</p> <p>235 200</p>	<p>3 241 600</p>
<p>Здесь и далее по порядку цена продажи с учетом пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ указана без учета НДС.</p> <p>Дополнительная информация:</p> <p>1. Земельный участок с кадастровым номером 34:03:150005:657, площадью 2769 кв.м. по адресу: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище (виды разрешенного использования: для эксплуатации автостоянки и кафе гостиницы) частично покрыт асфальтобетонным покрытием, площадью +1005,30 кв.м. (не является объектом недвижимости).</p> <p>2. На земельном участке с кадастровым номером 34:03:150005:656, площадью 4602 кв.м. по адрес: Волгоградская обл., Городищенский р-он, р.п. Городище. (виды разрешенного использования: для эксплуатации автостоянки и кафе гостиницы) расположены: сооружение, кадастровый номер 34:00:000000:7430, площадь 3161 кв.м (площадь застройки 3161 кв.м.) и асфальтобетонное покрытие площадью +1441 кв.м. (не является объектом недвижимости).</p>					
6	Средства массовой информации, в которых	<p>Публикация сообщений о проведении торгов производится организатором торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве с учетом требований ст. 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</p>			

	размещается информация о проведении торгов	Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей, с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.
7	Условия сохранности предмета торгов и ознакомление с предметом торгов	Сохранность имущества Кицан А.Д. обеспечивается ИП Шашкиной Жанной Васильевной по договору аренды от 01.09.2017г. Ознакомление с имуществом осуществляется по согласованию даты с организатором торгов по телефону 8 (8442) 24-16-58 (в рабочие дни с 9.00-16.00).
8	Размер и сроки внесения задатка	Задаток составляет 5% (пять) процентов от начальной цены реализации лота. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 (Двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве. Задаток вносится на счет, реквизиты которого будут размещены в сообщении о проведении торгов, организатором торгов.
9	Шаг аукциона	5% (Пять) процентов от начальной цены реализации имущества.
10	Адрес подачи документов на участие в торгах	Заявки на участие в торгах и приложенные к ним документы должны соответствовать требованиям п. 11, ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Прием заявок на участие в торгах осуществляется в электронной форме на электронной торговой площадке, указанной в сообщении о проведении торгов, по адресу электронной торговой площадки. Заявки принимаются в течение не менее 25 рабочих дней с даты публикации сообщения о продаже имущества.
11	Определение победителя торгов	1. Победителем признается участник, предложивший наиболее высокую цену за предмет аукциона. 2. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день и месте подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов в соответствии с п. 15, ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». 3. Договор купли-продажи заключается в течение 5 календарных дней со дня получения победителем предложения о заключении договора. Срок оплаты в течение 30 дней со дня подписания договора купли-продажи имущества. 4. Оплата по договору купли-продажи должна быть осуществлена на счет, реквизиты которого будут размещены в сообщении о проведении торгов, организатором торгов. 5. При уклонении (отказе) покупателя - победителя торгов от заключения договора купли-продажи в течение 5 календарных дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи, задаток ему не возвращается, а покупатель утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи, и организатор торгов обязан предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. 6. После заключения договора купли-продажи с победителем торгов, в случае не перечисления последним денежных средств по указанному договору в течение 30 календарных дней, организатор торгов принимает меры по расторжению данного договора с победителем торгов (уведомление покупателя в одностороннем порядке в силу ст. 310, 328, 486 ГК РФ) и направляет предложение заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.
12	Условия возврата задатка	1. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. 2. Задаток возвращается на счет, указанный участником торгов при заключении договора задатка.
13	Форма условия осуществлен	1.Платежи осуществляются в денежной форме валюты Российской Федерации.

	ия оплаты имущества	
14	Условия проведения повторных торгов	В случае признания первичных торгов несостоявшимися, организатор торгов проводит повторные торги, с понижением начальной продажной цены на 10 % (Десять) процентов, с учетом положений п. 18 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Организатор торгов проводит повторные торги, остальные условия торгов остаются прежними.
15	Предложение об оставлении предмета залога за собой	<p>15.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися финансовый управляющий не позднее дня, следующего за днем получения уведомления об объявлении повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Банк о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10 (Десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.</p> <p>15.2. Банк, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой, обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.</p> <p>15.3. Если по истечении 30 (тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися Банк по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, Имущество подлежит продаже посредством публичного предложения на основании Порядка, сроках и условиях реализации имущества Должника путем публичного предложения.</p>
16	Условия проведения торгов путем публичного предложения.	<p>В случае признания повторных торгов несостоявшимися имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе лотов, указанных в данном положении.</p> <p>Форма торгов – открытые торги в электронной форме посредством публичного предложения.</p> <p>Начальная цена реализации имущества – определяется в размере продажной цены, установленной на повторных торгах.</p> <p>Дата начала приема заявок – первый рабочий день после опубликования сообщения о проведении торгов посредством публичного предложения на сайте ЕФРСБ.</p> <p>В случае отсутствия заявок в течение 7 календарных дней с даты начала приема заявок на участие в торгах, опубликованном в сообщении о проведении торгов, установить величину снижения начальной продажной цены имущества на 10 % от начальной цены на торгах посредством публичного предложения, период времени, по истечении которого происходит снижение продажной цены - 7 календарных дней каждый период.</p> <p>Снижение цены прекращается при достижении по каждому лоту 60 % от начальной цены реализации лота посредством публичного предложения (цена отсечения). Имущество продолжает продаваться по цене отсечения в течение 7 календарных дней.</p> <p>Размеры и сроки внесения задатка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- задаток составляет 5 % от цены Лота, установленной для определенного периода проведения торгов;</li> <li>- срок внесения задатка - должен поступить не позднее даты окончания приема заявок для соответствующего периода проведения торгов на расчетный счет, указанном в сообщении о торгах. Датой внесения задатка считается дата поступления денежных средств на счет.</li> </ul> <p>Победитель торгов посредством публичного предложения определяется с учетом положений п.4 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</p> <p>Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник, 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.</p> <p>В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки,</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, прием заявок на конкретное имущество прекращается, иные заявки не рассматриваются. Порядок и сроки заключения договора купли-продажи - порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества, срок платежа, реквизиты счетов на которые вносятся платежи, осуществляется с учетом положений п.п. 16 и 19 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</p> <p>В течение 5 дней с даты подписания протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.</p> <p>В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.</p> <p>Форма и условия осуществления оплаты имущества: Платежи осуществляются в денежной форме в рублях РФ. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.</p>
--	---

Определение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области в установленный законодательством срок.

Судья

М.Ю. Кузенкова