

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, 664011, тел. (3952) 261-709;
факс: (3952) 261-761

<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о разрешении разногласий

г. Иркутск

Дело № А19-20272/2018

«03» марта 2022 года

Резолютивная часть определения объявлена 28.02.2022.

Определение в полном объеме изготовлено 03.03.2022.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Ларионовой Н.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хазимуллиной А.В.,

рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного кредитора Кукушкина Павла Васильевича о разрешении разногласий, возникших между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным кредитором по иным обязательствам в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога,

по делу по заявлению гражданина Кукушкина Павла Васильевича (адрес: г. Иркутск) о признании гражданки Парахиной Татьяны Сергеевны (дата рождения 13.02.1986, место рождения город Иркутск, ИНН 380896176900, СНИЛС 138-036-014 33, адрес регистрации: 664001, г. Иркутск, ул. Радищева, д. 67/5, кв. 1) банкротом,

лица, участвующие в деле – не явились, извещены;

установил:

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 06.05.2019 гражданка Парахина Т.С. признана банкротом, в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден арбитражный управляющий Кушниренко С.В.

Конкурсный кредитор Кукушкин П.В. 03.09.2019, что подтверждается оттиском штампа печати канцелярии, обратился в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением, в котором просит разрешить разногласия между конкурсными кредиторами

Парахиной Т.С. в части определения начальной цены продажи предмета залога и установить начальную продажную цену в размере рыночной.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 21.11.2019 производство по заявлению конкурсного кредитора Кукушкина П.В. о разрешении разногласий, возникших между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным кредитором по иным обязательствам в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога приостановлено до вступления в законную силу судебного акта, принятого по результатам рассмотрения Куйбышевским районным судом г. Иркутска искового заявления СТ «Сибиряк» к Парахиной Т.С. по гражданскому делу № 2-2277/2019 – М-1973/2019.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 16.12.2020 производство по заявлению Кукушкина П.В. о разрешении разногласий, возникших между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным кредитором по иным обязательствам в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога возобновлено.

Конкурсный кредитор Кукушкин П.В., надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, каких-либо ходатайств не заявил.

Должник Парахина Т.С., надлежащим образом извещенная о времени и месте судебного разбирательства, 28.10.2019 представила отзыв, в котором поддержала заявление Кукушкина П.В.

Конкурсный кредитор ПАО Сбербанк, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, 20.11.2019 представил отзыв, в котором просил отказать в удовлетворении заявления Кукушкина П.В.

Финансовый управляющий Кушниренко С.В., надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, ранее (15.10.2019 и 25.10.2019) представил отзывы, в которых указал, что заявление Кукушкина П.В. не подлежит удовлетворению; 17.05.2021 представил письменные пояснения; 01.02.2022 представил ходатайство о рассмотрении заявления в его отсутствие.

Поскольку неявка лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, не является препятствием к рассмотрению дела, ходатайство рассматривается в их отсутствие в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсными кредиторами в деле о признании

должника банкротом являются кредиторы по денежным обязательствам, включенные в ходе процедур банкротства в реестр требований кредиторов должника.

Из материалов дела следует, что определением Арбитражного суда Иркутской области от 19.03.2019 требование ПАО Сбербанк признано обоснованным и включено в третью очередь реестра требований кредиторов гражданки Парахиной Т.С. в размере 4 337 685,95 рублей, в том числе: 3 606 341,94 рублей – просроченный основной долг, 548 809,11 рублей – просроченные проценты, 17 700,79 рублей – задолженность по неустойке на просроченную ссудную задолженность, 124 896,54 рублей - задолженность по неустойке на просроченные проценты, 39 937,57 рублей – госпошлина, как обеспеченное залогом имущества должника, а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 308 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56, Садоводство «Сибиряк», уч. № 77-а, кадастровый номер 38:36:000020:2033;

- дом, назначение жилое, 2 этажа, общая площадь 114,6 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56, Садоводство «Сибиряк», 77-а, кадастровый номер 38-36-01/227/2013-351.

Пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного [пунктом 3](#) настоящей статьи.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным [статьями 110, 111, 112, 139](#) настоящего Федерального закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

Пунктом 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13 октября 2015 года N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан" установлено,

что имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном Законом о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

В связи с этим общие правила пункта 1.1 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

В соответствии с пунктом 31 статьи 1 Федерального закона от 29.12.2014 N 482-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" абзацы 2 и 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве изложены в новой редакции, согласно которой начальная продажная цена предмета залога, а также порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц.

Из материалов дела следует, что по заданию кредитора ПАО Сбербанк проведена оценка стоимости имущества должника Парахиной Т.С. В соответствии с отчетом № 2565/2013 от 11.12.2013 ООО «Бизнес-Эксперт», рыночная стоимость земельного участка составляет – 1 070 000 рублей, рыночная стоимость жилого дома составляет – 3 930 000 рублей.

Так, в материалы дела представлен Порядок и условия реализации имущества Парахиной Т.С., в редакции, предложенной конкурсным кредитором ПАО Сбербанк:

**«ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА
Парахиной Татьяны Сергеевны
г. Иркутск – 2019**

СОДЕРЖАНИЕ

- § 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.
- § 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
- § 3. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ.
- § 4. ОБЪЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ.
- § 5. ПОРЯДОК ПРИЕМА ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ТОРГАХ.
- ДОПУСК ПРЕТЕНДЕНТОВ К УЧАСТИЮ В ТОРГАХ.

§ 6. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ.

§ 7. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ.

§ 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ КУПИ-ПРОДАЖИ.

§ 9. ОСНОВАНИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗАДАТКА.

§ 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ

§ 11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ИМУЩЕСТВА

Настоящий Порядок разработан в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - Закон о банкротстве). Приказа 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....» и устанавливает порядок продажи имущества гражданина - Парахиной Татьяны Сергеевны, именуемого в дальнейшем Парахина Т.С., на открытых торгах, а также сроки и условия его продажи.

Настоящий Порядок регулирует отношения между финансовым управляющим Кушниренко Сергеем Владимировичем, являющейся членом Ассоциации "МСК СРО ПАУ "Содружество" - Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество" и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», в случае отсутствия в настоящем Порядке положений, связанных с реализацией имущества должника, применяются положения Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Настоящий Порядок, а так же все изменения и дополнения к нему утверждаются ПАО Сбербанк.

§ 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. **Торги** - комплекс мероприятий по продаже имущества, осуществляемый в соответствии с правилами, установленными ст. 110, п. 3, ст. 111, ст. 138, 139 Закона о банкротстве и настоящим Порядком.

1.2. **Организатор торгов** - финансовый управляющий Парахиной Т.С. или привлекаемая им для этих целей специализированная организация, аккредитованная при Ассоциации "МСК СРО ПАУ "Содружество" - Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество".

1.3. **Претендент** - физическое или юридическое лицо, в установленном порядке подавшее заявку и иные необходимые документы для участия в торгах.

1.4. **Участник торгов** - претендент, допущенный к участию в торгах.

1.5. **Должник** - Парахина Т.С., в отношении которой возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

1.6. **День проведения торгов** - день, в течение которого проводятся торги и подводятся итоги торгов.

1.7. **Предмет торгов** - выставленное на торги имущество Должника, являющееся предметом залога.

1.8. **Начальная цена продажи имущества** - указанная в извещении о проведении торгов стоимость выставленного на торги имущества, которая определена на основании рыночной стоимости определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика № 19-282СР от 03 июля 2019 года, привлеченного ПАС) Сбербанк и действующим на основании Договора на оказание услуг по оценке.

1.9. **Оператор электронной площадки** - на выбор финансового управляющего предлагается электронная площадка, соответствующая Требованиям к электронным площадкам, подтвержденным регулирующим органом в соответствии с Приказом Минэкономразвития № 495 от 23.07.2015г.

1.10. **Электронная площадка** - сайт в сети «Интернет», на котором проводятся открытые торги в электронной форме.

§ 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Продажа имущества Должника производится организатором торгов на открытых торгах путем проведения аукциона в электронной форме.

2.2. Величина повышения начальной цены («шаг аукциона») составляет 5% (пять процентов) от начальной стоимости лота.

2.3. Размер задатка составляет К) % (десять процентов) от начальной цены предмета торгов.

2.4. Торги проводятся оператором электронной площадки по поступившим заявкам претендентов на участие в торгах. Срок представления заявок на участие в торгах, за исключением заявок на участие в торгах посредством публичного предложения, составляет 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

2.5. Место проведения и подведения итогов торгов: финансовым управляющим Парахиной Т.С. или привлекаемая им для этих целей специализированная организация, аккредитованная при Ассоциации "МСК СТО ПАУ "Содружество" - Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество".

2.6. Перечень имущества устанавливается по итогам проведенной инвентаризации имущества должника и указан в Приложении № 1, являющимися неотъемлемой частью настоящего Порядка.

Покупатели вправе ознакомиться с имуществом Должника, выставляемым на торги, с письменного разрешения организатора торгов ежедневно в рабочие дни во время определенное организатором торгов.

2.7. Лот № 1:

- Дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 114.6 кв. м., кадастровый номер: 38:36:000020:18301. адрес: Иркутская область, юрод Иркутск, улица Култукская, 56,

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадь 369 кв.м., кадастровый номер: 38:36:000020:233, адрес: Иркутская область, город Иркутск, улица Култукская, 56, Садоводство «Сибиряк», уч. 77-а, начальная цена продажи имущества установлена в размере 5 840 000.00 (пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей, в соответствии с отчетом об оценке № 19-282СР от 03 июля 2019 года.

§ 3. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

3.1. Финансовый управляющий Кушниренко П.В. или привлекаемая им для этих целей специализированная организация, аккредитованная при Ассоциации "МСК СРО ПАУ "Содружество" - Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество" выступает в качестве организатора торгов, осуществляет следующие полномочия:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- 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.
- осуществляет все иные необходимые действия по обеспечению порядка проведения торгов и их надлежащему оформлению.

§ 4. ОБЪЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

4.1. Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан включить соответствующие сведения о проведении торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

4.2. В объявлении о продаже имущества должны содержаться:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества:
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже имущества с использованием открытой формы представления предложений о цене имущества время окончания представления предложений не указывается);

- 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 вносится задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене имущества:
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

4,3 Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

§ 5. ПОРЯДОК ПРИЕМА ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ТОРГАХ. ДОПУСК ПРЕТЕНДЕНТОВ К УЧАСТИЮ В ТОРГАХ

5.1. Заявка на участие в торгах оформляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495.

К заявке на участие в торгах в обязательном порядке должно быть приложено подтверждение перечисления задатка Заявителем, а именно: документ, подтверждающий перечисление задатка на счет, которым может являться платежное поручение, квитанция, иной документ - с отметкой банка, подтверждающей внесение Заявителем установленного задатка.

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

5.2. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается 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 Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах, с указанием для всех заявителей наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя), а также оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании

заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола

Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

§ 6. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ

6.1. Торги (открытый аукцион) проводятся в электронной форме, с использованием открытой формы представления предложений о цене в полном соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495.

6.2. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

6.3. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества должника с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи

имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества должника. Повторные торги проводятся в электронной форме в порядке, установленном Законом о банкротстве. Начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной в соответствии с настоящим Порядком на первоначальных торгах. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для первых торгов.

6.4. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или в случае не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов либо не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов финансовый управляющий обязан в течение пяти календарных дней направить ПАО Сбербанк предложение об оставлении имущества за собой, с оценкой его в сумме на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. В этом случае ПАО Сбербанк обязано перечислить денежные средства, в размере двадцати процентов от стоимости имущества оставленного за собой, на специальный банковский счет, в течение 10 (десяти) дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении имущества за собой. В противном случае ПАО Сбербанк, в течении 10 (десяти) календарных дней обязано направить финансовому управляющему уведомление об отказе в оставлении имущества за собой.

Если в течение тридцати календарных дней со дня получения предложения об оставлении имущества за собой ПАО Сбербанк не воспользуется правом оставить имущество за собой, то оно подлежит продаже посредством публичного предложения. В случае, получения финансовым управляющим уведомления от ПАО Сбербанк об отказе в оставлении имущества за собой, то оно подлежит реализации посредством публичного предложения, после получения такого уведомления.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 4.2. настоящего Порядка, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном параграфом 5 настоящего Порядка.

Размер задатка составляет 10 % (десять процентов) от пены предмета торгов, установленной в ходе публичного предложения на дату подачи заявки.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества, снижение начальной цены продажи имущества осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения.

Срок действия цены составляет 10 (десять) календарных дней.

Величина снижения начальной цены составляет 5 (пять) процентов от начальной стоимости имущества должника на повторных торгах. Непроданное имущество в установленный период продается в следующий период со снижением начальной цены на 5 (пять) процентов и так далее, до окончательной продажи.

Окончательная продажа должна быть осуществлена по цене не ниже минимально допустимой (цена отсечения). Определить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника:

Для лота № 1 - 3 942 000.00 (три миллиона девятьсот сорок две тысячи) рублей.

Реализация имущества на торгах посредством публичного предложения производится с даты указанной в опубликованном и размещенном сообщении о проведении торгов посредством публичного предложения до окончания периода действия цены отсечения.

При достижении цены отсечения (минимальная цена продажи) продажа имущества должника осуществляется по стоимости равной цене отсечения в течение 10 (десяти) календарных дней.

6.5 Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения

имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

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

6.6 Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере.

определенном в соответствии с п. 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

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

6.7 В случае, если имущество должника не будет реализовано посредством публичного предложения, при достижении минимально допустимой цены (цена отсечения) продажи имущества должника, ПАО Сбербанк в течение 30 календарных дней вносит изменения в порядок продажи, путем снижения минимально допустимой цены (цены отсечения) продажи имущества должника или ПАО Сбербанк вправе оставить имущество за собой по минимально допустимой цене (цене отсечения) продажи имущества. В этом случае ПАО Сбербанк обязано перечислить денежные средства в размере двадцати процентов от стоимости имущества (цены отсечения), оставленную за собой, на специальный банковский счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении имущества за собой.

§ 7. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ

7.1. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

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

результаты рассмотрения предложений о цене имущества, представленных участниками торгов;

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену имущества по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона;

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

обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов внешнего управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

7.2 Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения

сведения о заключении договора купли-продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

7.3 Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

§ 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

8.1. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого 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.

8.2. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего 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.

8.3. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
- цена продажи имущества;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

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

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

§ 9. ОСНОВАНИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗАДАТКА

9.1. Возврат внесенного задатка осуществляется организатором торгов в следующих случаях:

- если Претендент не будет допущен к участию в торгах;
- если Претендент участвовал в торгах, но не выиграл их;
- в случае отзыва Претендентом заявки на участие в торгах;
- в случае отмены торгов.
- Задаток подлежит возврату Претенденту в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.
- Задаток возвращается путем перечисления суммы внесенного задатка на счет Претендента.

§ 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОРЯДОК

10.1. Все Приложения к настоящему Порядку являются его неотъемлемой частью.

10.2. В случае изменения порядка, сроков и (или) условий продажи Имущества Должника, в том числе, состава лота, такие изменения утверждаются только в порядке, в котором утверждался настоящий Порядок и оформляются Дополнениями к настоящему Порядку.

§ 11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

11.1. Финансовый управляющий обязан принимать меры по обеспечению сохранности залогового имущества должника.

Приложение № 1 к Порядку и условиям реализации имущества Парахиной Т.С.

№ лота	Наименование лота	Начальная продажная цена (на первых торгах), рублей
1	- Дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 114,6 кв. м., кадастровый номер: 38:36:000020:18301, адрес: Иркутская область, город Иркутск, улица Култукская, 56, - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадь 369 кв.м., кадастровый номер: 38:36:000020:233, адрес: Иркутская область, город Иркутск, улица Култукская, 56, Садоводство «Сибиряк», уч. 77-а.	5 840 000.00 (пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей

Финансовым управляющим Кушниренко С.В. в ЕФРСБ 19.08.2019 опубликовано сообщение № 4074721 об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога в размере 5 840 000 рублей.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4, 5](#),

8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано (пункт 4 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

С учетом состоявшегося изменения правового регулирования действующая редакция статьи 138 Закона о банкротстве не наделяет арбитражный суд полномочиями по утверждению порядка продажи заложенного имущества и определению его начальной продажной цены. На рассмотрение арбитражного суда могут быть переданы разногласия, возникшие между залоговым кредитором и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам определения начальной цены продажи, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которые подлежат рассмотрению в порядке статьи 60 Закона о банкротстве.

Так, кредитор Кукушкин П.В. обратился в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением, в котором просил разрешить разногласия между конкурсными кредиторами Парахиной Т.С. в части определения начальной цены продажи предмета залога и установить начальную продажную цену в размере рыночной.

В обоснование заявления Кукушкин П.В. указал, что цена имущества, определенная ПАО Сбербанк в размере 5 840 000 рублей является явно завышенной, значительно превышает рыночную стоимость. Завышенная начальная продажная цена может повлечь дополнительные расходы на реализацию имущества в виде расходов на проведение повторных торгов и продаже посредством публичного предложения. Указанные расходы, в случае если имущества должника будет недостаточно для их погашения, будут взысканы с заявителя по делу - конкурсного кредитора Кукушкина Павла Васильевича. В связи с изложенным, считаю, что начальная продажная цена

залогового имущества должника должна быть пересмотрена и проведена дополнительная оценка рыночной стоимости имущества.

Должник Парахина Т.С. также полагала, что стоимость, указанная в положении о продаже, не соответствует рыночной стоимости.

Как указывалось выше, ПАО Сбербанк представил отзыв, в котором указал, что независимой оценочной компанией ООО «Эксперт-оценка» была проведена оценка рыночной стоимости залоговых объектов. Согласно данной оценки была установлена рыночная стоимость объектов залога составила 5 840 000 руб. Оценка была проведена в соответствии с законодательством Российской Федерации. ПАО Сбербанк полагает, что приведенная стоимость полностью соответствует установленной рыночной цене на подобные объекты. В своем отчете независимый оценщик также приводит предложения, опубликованные в открытом доступе в системе «Интернет», рыночная цена на подобные объекты является аналогичной цене залоговых объектов. По мнению ПАО Сбербанк, несогласие заявителя с порядком и условиями торгов, предложенными ПАО Сбербанк по реализации обеспеченного залогом имущества в части суммы продажи залогового имущества необоснованно, снижение цены залоговых объектов нарушит права и законные интересы залогового кредитора - ПАО Сбербанк. В связи с чем, ПАО Сбербанк полагал, что отсутствуют основания для внесения изменений в условия реализации имущества должника, в части предложенной заявителем Кукушкиным П.В.

Финансовый управляющий Кушниренко С.В. также представил отзыв, в котором указал, что положение о продаже залогового имущества содержит начальную стоимость имущества, определенную на основании отчета независимого оценщика, привлеченного залоговым кредитором ПАО Сбербанк. Также заявитель не приводит сведений о том, какая цена является обоснованной и подлежащей утверждению судом в качестве начальной цены продажи залогового имущества. Таким образом, по мнению финансового управляющего, заявитель не привел достаточных доказательств в обоснование заявленных требований.

В соответствии с [пунктом 5 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

При этом [пунктом 2 статьи 131](#) Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В соответствии с пунктом 11 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" на основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Приведенные правовые нормы и разъяснения указывают на то, что начальная продажная цена заложенного имущества должна определяться судом исходя из оценки этого имущества независимым оценщиком в целях ее реализации.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 20.02.2021 назначена судебная оценочная экспертиза, её производство было поручено ООО «Экспертно-правовая организация «ВЕДА» эксперту Худякову Владимиру Юрьевичу. На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) определить рыночную стоимость недвижимого имущества - дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 114,6 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:18301, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56;

2) определить рыночную стоимость недвижимого имущества - земельный участок: категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадью 369 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:233, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56, садоводство «Сибиряк», уч. 77-а.

Экспертным учреждением ООО «Экспертно-правовая организация «ВЕДА» 13.04.2021 в суд представлено заключение эксперта № 03-04/2021, из которого следуют выводы о том, что: рыночная стоимость недвижимого имущества - дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 114,6 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020.18301, расположенный по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56 составляет: 4 525 000,00 (Четыре миллиона пятьсот двадцать пять тысяч) рублей; рыночная стоимость недвижимого имущества - земельный участок, категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства, площадью 369 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:233, расположенный по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56, садоводство «Сибиряк», уч. 77-а составляет: 1 371 000,00 (Один миллион триста семьдесят одна тысяча) рублей.

Кредитором Кукушкиным П.В. было заявлено ходатайство о назначении повторной экспертизы с постановкой тех же вопросов.

ПАО Сбербанк были представлены возражения на ходатайство Кукушкина П.В. о назначении повторной экспертизы, в которых кредитор указал, что экспертом были даны ответы на поставленные перед ним вопросы, приведенная стоимость, установленная экспертом Худяковым В.Ю., полностью соответствует установленной рыночной цене на подобные объекты. В своем отчете независимый оценщик также приводит предложения, опубликованные в открытом доступе в системе «Интернет», рыночная цена на подобные объекты является аналогичной цене залоговых объектов.

Финансовый управляющий Кушниренко С.В. также представил письменные пояснения об утверждении порядка продажи недвижимого имущества, которое подлежит реализации на торгах в уточненной редакции с начальной ценой продажи в размере 5 896 000 руб. в соответствии с экспертным заключением ООО «Экспертно-правовая организация «ВЕДА» № 03-04/2021.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 20.10.2021 назначена повторная судебная оценочная экспертиза, производство которой было поручено ООО «Байкал-Оценка» эксперту Остапович Ярославу Васильевичу. На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

- определить рыночную стоимость недвижимого имущества - дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 114,6 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:18301, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56;

- определить рыночную стоимость недвижимого имущества - земельный участок: категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадью 369 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:233, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56, садоводство «Сибиряк», уч. 77-а.

Экспертным учреждением ООО «Байкал-Оценка» 07.12.2021 в суд представлено заключение эксперта № 4575 от 02.12.2021, из которого следуют выводы о том, что: рыночная стоимость недвижимого имущества - дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 114,6 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:18301, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56 по состоянию на 02.12.2021 составляет: 1 938 357 (Один миллион девятьсот тридцать восемь тысяч триста пятьдесят семь) рублей; рыночная стоимость недвижимого имущества - земельный участок, категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадью 369 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:233, расположенный

по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56, садоводство "Сибиряк", уч. 77-а по состоянию на 02.12.2021 составляет: 6 642 216 (Шесть миллионов шестьсот сорок две тысячи двести шестнадцать) рублей.

Указанный отчет № 4575 от 02.12.2021, как и определенная отчетом рыночная стоимость имущества должника - лицами, участвующими в деле, в том числе, кредиторами ПАО Сбербанк и Кукушкиным П.В., не оспорены, отчет недействительным не признан. Доказательств обратного - суду не представлено.

В силу [пункта 3 статьи 340](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Указанная норма содержит императивные требования относительно определения судом начальной продажной цены заложенного имущества на основании отчета оценщика; ее действие носит универсальный характер и распространяется на все ситуации, когда начальная продажная цена заложенного имущества определяется в судебном порядке (будь то обычное обращение взыскания на заложенное имущество либо разрешение разногласий в деле о банкротстве).

В силу положений статей 18.1, 110, 111 и 138 Закона о банкротстве имущество должника, являющееся предметом залога, подлежит реализации путем проведения торгов в форме аукциона, победителем которых признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество, что позволяет получить максимальную выручку от реализации предмета залога.

Разрешая разногласия по порядку, условиям и срокам реализации имущества, суд должен учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с

получением максимальной цены от продажи. При этом законный интерес кредиторов, состоит в получении удовлетворения своих требований за счет конкурсной массы должника в максимально короткие сроки; в свою очередь конкурсная масса должника как совокупность подлежащих распределению с учетом правил очередности и пропорциональности денежных средств подлежит формированию за счет осуществляемых конкурсным управляющим мероприятий конкурсного производства, в том числе за счет реализации принадлежащего должнику имущества в порядке, установленном статьями 111, 138, 139 Закона о банкротстве.

Закон о банкротстве не содержит каких-либо ограничений относительно начальной цены реализации имущества должника, при определении таких показателей необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, порядок может быть изменен в целях максимального пополнения конкурсной массы.

Учитывая изложенное, суд полагает необходимым разрешить разногласия, возникшие между конкурсным кредитором Кукушкиным П.В. и конкурсным кредитором ПАО Сбербанк обязательства, которого обеспечены залогом имущества должника по вопросу о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

Утвердить Порядок и условия реализации имущества гражданки Парахиной Т.С. в редакции, предложенной конкурсным кредитором ПАО Сбербанк обязательства, которого обеспечены залогом имущества должника.

Определить начальную продажную цену (на первых торгах) имущества, находящегося в залоге ПАО Сбербанк, в соответствии с экспертным заключением ООО «Байкал-Оценка» № 4575 от 02.12.2021:

- дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 114,6 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:18301, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56 - в размере 1 938 357 рублей;

- земельный участок: категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадью 369 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:233, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56, садоводство «Сибиряк», уч. 77-а - в размере 6 642 216 рублей.

Руководствуясь статьями 110, 111, 112, 138, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия, возникшие между конкурсным кредитором Кукушкиным Павлом Васильевичем и конкурсным кредитором публичным акционерным обществом

«Сбербанк России» обязательства, которого обеспечены залогом имущества должника по вопросу о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

Утвердить Порядок и условия реализации имущества гражданки Парахиной Татьяны Сергеевны в редакции, предложенной конкурсным кредитором публичным акционерным обществом «Сбербанк России» обязательства, которого обеспечены залогом имущества должника.

Определить начальную продажную цену (на первых торгах) имущества, находящегося в залоге ПАО Сбербанк, в соответствии с экспертным заключением общества с ограниченной ответственностью «Байкал-Оценка» № 4575 от 02.12.2021:

- дом, назначение: жилое, 2-этажный, общей площадью 114,6 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:18301, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56 - в размере 1 938 357 рублей;

- земельный участок: категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадью 369 кв.м., кадастровый номер 38:36:000020:233, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Култукская, 56, садоводство «Сибиряк», уч. 77-а - в размере 6 642 216 рублей.

Определение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение десяти дней со дня его принятия.

Судья

Н.Н. Ларионова

УТВЕРЖДЕНО:
И.о. начальника
Управления по работе с проблемными
активами юридических лиц
Иркутского отделения ПАО Сбербанк
Д.С. Годованюк/



_____ 2019 г.

Получено:
Финансовый управляющий
Парахиной Татьяны Сергеевны
_____/С.В. Кушниренко/

« ____ » _____ 2019 г.

**ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ
РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА
Парахиной Татьяны Сергеевны**

г. Иркутск – 2019

СОДЕРЖАНИЕ

- § 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.
- § 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
- § 3. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ.
- § 4. ОБЪЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ.
- § 5. ПОРЯДОК ПРИЕМА ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ТОРГАХ.
ДОПУСК ПРЕТЕНДЕНТОВ К УЧАСТИЮ В ТОРГАХ.
- § 6. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ.
- § 7. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ.
- § 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ.
- § 9. ОСНОВАНИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗАДАТКА.
- § 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ
- § 11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ИМУЩЕСТВА

Настоящий Порядок разработан в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве), Приказа 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....» и устанавливает порядок продажи имущества гражданина – Парахиной Татьяны Сергеевны, именуемого в дальнейшем Парахина Т.С., на открытых торгах, а также сроки и условия его продажи.

Настоящий Порядок регулирует отношения между финансовым управляющим Кушниренко Сергеем Владимировичем, являющейся членом Ассоциации "МСК СРО ПАУ "Содружество" - Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество" и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», в случае отсутствия в настоящем Порядке положений, связанных с реализацией имущества должника, применяются положения Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Настоящий Порядок, а так же все изменения и дополнения к нему утверждаются ПАО Сбербанк.

§ 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. **Торги** – комплекс мероприятий по продаже имущества, осуществляемый в соответствии с правилами, установленными ст. 110, п. 3, ст. 111, ст. 138, 139 Закона о банкротстве и настоящим Порядком.

1.2. **Организатор торгов** – финансовый управляющий Парахиной Т.С. или привлекаемая им для этих целей специализированная организация, аккредитованная при Ассоциации "МСК СРО ПАУ "Содружество" - Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество".

1.3. **Претендент** – физическое или юридическое лицо, в установленном порядке подавшее заявку и иные необходимые документы для участия в торгах.

1.4. **Участник торгов** – претендент, допущенный к участию в торгах.

1.5. **Должник** – Парахина Т.С., в отношении которой возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

1.6. **День проведения торгов** – день, в течение которого проводятся торги и подводятся итоги торгов.

1.7. **Предмет торгов** – выставленное на торги имущество Должника, являющееся предметом залога.

1.8. **Начальная цена продажи имущества** – указанная в извещении о проведении торгов стоимость выставленного на торги имущества, которая определена на основании рыночной стоимости определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика № 19-282СР от 03 июля 2019 года, привлеченного ПАО Сбербанк и действующим на основании Договора на оказание услуг по оценке.

1.9. **Оператор электронной площадки** – на выбор финансового управляющего предлагается электронная площадка, соответствующая Требованиям к электронным площадкам, подтвержденным регулирующим органом в соответствии с Приказом Минэкономразвития № 495 от 23.07.2015г.

1.10. **Электронная площадка** – сайт в сети «Интернет», на котором проводятся открытые торги в электронной форме.

§ 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Продажа имущества Должника производится организатором торгов на открытых торгах путем проведения аукциона в электронной форме.

2.2. Величина повышения начальной цены («шаг аукциона») составляет 5% (пять процентов) от начальной стоимости лота.

2.3. Размер задатка составляет 10 % (десять процентов) от начальной цены предмета торгов.

2.4. Торги проводятся оператором электронной площадки по поступившим заявкам претендентов на участие в торгах. Срок представления заявок на участие в торгах, за исключением заявок на участие в торгах посредством публичного предложения, составляет 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

2.5. Место проведения и подведения итогов торгов: финансовым управляющим Парахиной Т.С. или привлекаемая им для этих целей специализированная организация, аккредитованная при Ассоциации "МСК СРО ПАУ "Содружество" - Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество".

2.6. Перечень имущества устанавливается по итогам проведенной инвентаризации имущества должника и указан в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Порядка.

Покупатели вправе ознакомиться с имуществом Должника, выставляемым на торги, с письменного разрешения организатора торгов ежедневно в рабочие дни во время определенное организатором торгов.

2.7. Лот № 1:

- Дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 114,6 кв. м., кадастровый номер: 38:36:000020:18301, адрес: Иркутская область, город Иркутск, улица Култукская, 56,

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадь 369 кв.м., кадастровый номер: 38:36:000020:233, адрес: Иркутская область, город Иркутск, улица Култукская, 56, Садоводство «Сибиряк», уч. 77-а, начальная цена продажи имущества установлена в размере 5 840 000.00 (пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей, в соответствии с отчетом об оценке № 19-282СР от 03 июля 2019 года.

§ 3. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

3.1. Финансовый управляющий Кушниренко П.В. или привлекаемая им для этих целей специализированная организация, аккредитованная при Ассоциации "МСК СРО ПАУ "Содружество" - Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская

саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество" выступает в качестве организатора торгов, осуществляет следующие полномочия:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- 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.
- осуществляет все иные необходимые действия по обеспечению порядка проведения торгов и их надлежащему оформлению.

§ 4. ОБЪЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

4.1. Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан включить соответствующие сведения о проведении торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

4.2. В объявлении о продаже имущества должны содержаться:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже имущества с использованием открытой формы представления предложений о цене имущества время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене имущества;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

4.3 Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

§ 5. ПОРЯДОК ПРИЕМА ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ТОРГАХ. ДОПУСК ПРЕТЕНДЕНТОВ К УЧАСТИЮ В ТОРГАХ

5.1. Заявка на участие в торгах оформляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495.

К заявке на участие в торгах в обязательном порядке должно быть приложено подтверждение перечисления задатка Заявителем, а именно: документ, подтверждающий перечисление задатка на счет, которым может являться платежное поручение, квитанция, иной документ — с отметкой банка, подтверждающей внесение Заявителем установленного задатка.

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

5.2. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается 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 Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах, с указанием для всех заявителей наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя), а также оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.

Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

§ 6. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ

6.1. Торги (открытый аукцион) проводятся в электронной форме, с использованием открытой формы представления предложений о цене в полном соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495.

6.2. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

6.3. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества должника с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества должника. Повторные торги проводятся в электронной форме в порядке, установленном Законом о банкротстве. Начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной в соответствии с настоящим Порядком на первоначальных торгах. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для первых торгов.

6.4. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или в случае не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов либо не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов финансовый управляющий обязан в течение пяти календарных дней направить ПАО Сбербанк предложение об оставлении имущества за собой, с оценкой его в сумме на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. В этом случае ПАО Сбербанк обязано перечислить денежные средства, в размере двадцати процентов от стоимости имущества оставленного за собой, на специальный банковский счет, в течение 10 (десяти) дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении имущества за собой. В противном случае ПАО Сбербанк, в течении 10 (десяти) календарных дней обязано направить финансовому управляющему уведомление об отказе в оставлении имущества за собой.

Если в течение тридцати календарных дней со дня получения предложения об оставлении имущества за собой ПАО Сбербанк не воспользуется правом оставить имущество за собой, то оно подлежит продаже посредством публичного предложения. В случае, получения финансовым управляющим уведомления от ПАО Сбербанк об отказе в оставлении имущества за собой, то оно подлежит реализации посредством публичного предложения, после получения такого уведомления.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 4.2. настоящего Порядка, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном параграфом 5 настоящего Порядка.

Размер задатка составляет 10 % (десять процентов) от цены предмета торгов, установленной в ходе публичного предложения на дату подачи заявки.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества, снижение начальной цены продажи имущества осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения.

Срок действия цены составляет 10 (десять) календарных дней.

Величина снижения начальной цены составляет 5 (пять) процентов от начальной стоимости имущества должника на повторных торгах. Непроданное имущество в установленный период продается в следующий период со снижением начальной цены на 5 (пять) процентов и так далее, до окончательной продажи.

Окончательная продажа должна быть осуществлена по цене не ниже минимально допустимой (цена отсечения). Определить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника:

Для лота № 1 – 3 942 000.00 (три миллиона девятьсот сорок две тысячи) рублей.

Реализация имущества на торгах посредством публичного предложения производится с даты указанной в опубликованном и размещенном сообщении о проведении торгов посредством публичного предложения до окончания периода действия цены отсечения.

При достижении цены отсечения (минимальная цена продажи) продажа имущества должника осуществляется по стоимости равной цене отсечения в течение 10 (десяти) календарных дней.

6.5 Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

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

6.6 Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере,

определенном в соответствии с п. 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

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

6.7 В случае, если имущество должника не будет реализовано посредством публичного предложения, при достижении минимально допустимой цены (цена отсечения) продажи имущества должника, ПАО Сбербанк в течение 30 календарных дней вносит изменения в порядок продажи, путем снижения минимально допустимой цены (цены отсечения) продажи имущества должника или ПАО Сбербанк вправе оставить имущество за собой по минимальной допустимой цене (цене отсечения) продажи имущества. В этом случае ПАО Сбербанк обязано перечислить денежные средства в размере двадцати процентов от стоимости имущества (цены отсечения), оставленного за собой, на специальный банковский счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении имущества за собой.

§ 7. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ

7.1. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

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

результаты рассмотрения предложений о цене имущества, представленных участниками торгов;

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену имущества по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона;

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

обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов внешнего управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

7.2 Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении

победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

7.3 Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

§ 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

8.1. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого 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.

8.2. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего 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.

8.3. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
- цена продажи имущества;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

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

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

§ 9. ОСНОВАНИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗАДАТКА

9.1. Возврат внесенного задатка осуществляется организатором торгов в следующих случаях:

- если Претендент не будет допущен к участию в торгах;
- если Претендент участвовал в торгах, но не выиграл их;
- в случае отзыва Претендентом заявки на участие в торгах;
- в случае отмены торгов.

9.2. Задаток подлежит возврату Претенденту в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

9.3. Задаток возвращается путем перечисления суммы внесенного задатка на счет Претендента.

§ 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОРЯДОК

10.1. Все Приложения к настоящему Порядку являются его неотъемлемой частью.

10.2. В случае изменения порядка, сроков и (или) условий продажи Имушества Должника, в том числе, состава лота, такие изменения утверждаются только в порядке, в котором утверждался настоящий Порядок и оформляются Дополнениями к настоящему Порядку.

§ 11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

11.1. Финансовый управляющий обязан принимать меры по обеспечению сохранности залогового имущества должника.

Приложение № 1 к Порядку и условиям реализации имущества Парахиной Т.С.

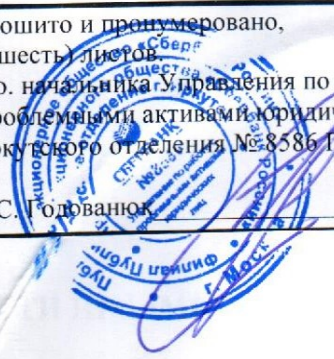
№ лота	Наименование лота	Начальная продажная цена (на первых торгах), рублей
1	- Дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 114,6 кв. м., кадастровый номер: 38:36:000020:18301, адрес: Иркутская область, город Иркутск, улица Култукская, 56, - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, площадь 369 кв.м., кадастровый номер: 38:36:000020:233, адрес: Иркутская область, город Иркутск, улица Култукская, 56, Садоводство «Сибиряк», уч. 77-а.	5 840 000.00 (пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей

Прошито и пронумеровано,

6 (шесть) листов

И.о. начальника Управления по работе с
проблемными активами юридических лиц
Иркутского отделения № 8586 ПАО Сбербанк

Д.С. Годованюк



Иркутск
ул. Мухоморова, 10
т/ф 38-36-09420-18301
факс 38-36-09420-18301