

Порядок организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества
ПАО Сбербанк

«Утверждено»
конкурсным кредитором, требования которого
обеспечены залогом имущества
Алаевой Натальи Валентиновны

Представитель по доверенности
ПАО Сбербанк

Калашникова Юлия Сергеевна

«18» ноября 2024 года

Настоящее Положение определяет Порядок организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества (далее – Имущество), принадлежащего Алаевой Наталье Валентиновне (26.11.1973 года, место рождения – город Стрежевой Томская область, СНИСЛ 074-021-024 06, ИНН 702200187528, адрес регистрации: 636782, Томская обл., г. Стрежевой, 3й мкрн, д. 307, кв. 123) (далее – Должник), в рамках процедуры реализации имущества, введённой в отношении Должника на основании решения Арбитражного суда Томской области от 26.03.2024 г. (резолютивная часть 19.03.2024 г.) по делу № А67-1102/2024 (далее по тексту – Положение).

1.	Общие положения	<p>Положение разработано в соответствии со следующими законодательными актами:</p> <ul style="list-style-type: none">– Гражданский кодекс Российской Федерации;– Федеральный закон от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»);– Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;– Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №495 от 23.07.2015 г. «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» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.02.2016 г. №41182) устанавливает правила организации и проведения открытых торгов в форме аукциона, а также условия участия в аукционе потенциальных покупателей, порядок расчетов и процедуру передачи прав собственности на продаваемое Имущество Должника. <p>Настоящий Порядок, сроки и условия продажи Имущества Должника направлены на реализацию Имущества Должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.</p>
2.	Сведения о должнике	<p>Алаева Наталья Валентиновна (26.11.1973 года, место рождения – город Стрежевой Томская область, СНИСЛ 074-021-024 06, ИНН</p>

		702200187528, адрес регистрации: 636782, Томская обл., г. Стрежевой, 3й мкрн, д. 307, кв. 123)
3.	Сведения о конкурсном кредиторе	<p>Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; – Фактический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Пискунова, д. 122/1 (далее – Конкурсный кредитор).
4.	Требования конкурсного кредитора	<p>Требования Конкурсного кредитора признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов определением Арбитражного суда Томской области от 10.07.2024 по делу № А67-1102/2024 в размере 436 043,85 руб., из которых: 386 528,25 руб. – основной долг, 30 270,61 руб. – проценты, 19 244,99 руб. – государственная пошлина, в составе третьей очереди, как обеспеченное залогом имущества</p> <ul style="list-style-type: none"> – квартирой по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123 (кад.номер 70:20:0000003:23338).
5.	Организатор торгов, его функции и порядок вознаграждения	<p>В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий.</p> <p>Организатор торгов осуществляет свои функции в соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве и Приказом Минэкономразвития РФ №495 от 23.07.2015 г.</p> <p>Организатор торгов обязан осуществлять разумные и необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги Имущества Должника.</p> <p>Вознаграждение организатору определяется в соответствии с п. 17 ст. 20.6 Закона о банкротстве.</p>
6.	Форма торгов	<p>Торги проводятся в электронной форме с учетом настоящего Положения, пунктов 4, 5, 8 – 19 статьи 110, статьи 111, статьи 138, п.4 ст. 213.26 Закона о банкротстве, Приказа Минэкономразвития РФ №495 от 23.07.2015 г.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – первые и повторные торги проводятся путем открытых торгов в форме аукциона с подачей заявок в открытой форме; – посредством публичного предложения, в случае если Имущество Должника не было реализовано на повторных торгах.
7.	Порядок и сроки публикации сообщения о проведении торгов	<p>Организатор торгов публикует в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщения о продаже Имущества Должника в порядке и сроки, установленные подпунктом 7.1 пункта 7, пунктами 9, 10 и 15 статьи 110, п. 4 статьи 138, статьей 213.7 Закона о банкротстве, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента утверждения Положения Залоговым кредитором.</p>
8.	Утверждение начальной продажной цены	<p>Начальная продажная цена Имущества Должника, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности Имущества Должника определяются Конкурсным кредитором.</p> <p>Начальная продажная цена Имущества Должника определена на основании заключения о стоимости имущества № 1-240815-1182123 от 19.08.2024 об оценке рыночной и ликвидационной стоимости независимого оценщика ООО «Мобильный оценщик».</p> <p>Разрешение разногласий между Конкурсным кредитором и финансовым управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве должника, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации Имущества</p>

		Должника осуществляется в порядке и сроки, определенными пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве.
9.	Условия обеспечения сохранности залогового имущества	<p>Сохранность Имущества Должника обеспечивается финансовым управляющим.</p> <p>Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализации его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с п. 5 ст. 213.27 Закона о банкротстве.</p> <p>Разрешение разногласий между Конкурсным кредитором и финансовым управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве Должника, по вопросам порядка и условий обеспечения сохранности Имущества Должника осуществляется в порядке и сроки, определенные пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве.</p>
10.	Имущество	<p><u>Лот №1</u></p> <p>- Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 49,8 м², расположенная по адресу: Томская область, г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123, кадастровый (условный) номер: 70:20:0000003:23338</p>
11.	Начальная цена реализации Имущества	<p><u>Лот №1</u></p> <p>1 795 000 рублей 00 копеек.</p>
12.	Требования к сообщению о проведении торгов	<p>Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором торгов не менее чем за 30 (Тридцать) дней до их проведения в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, на электронной торговой площадке.</p> <p>В сообщении о проведении торгов должны содержаться предусмотренные ст. 110 Закона о банкротстве:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения об Имуществе Должника, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с Имуществом Должника; - сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене Имущества Должника; - порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имущества Должника (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 вносится задаток; - начальную цену продажи Имущества Должника; - величину повышения начальной цены продажи («шаг аукциона»), <p>в случае использования открытой формы подачи предложений о цене;</p> <ul style="list-style-type: none"> - порядок и критерии выявления победителя торгов; - дату, время и место подведения результатов торгов; - порядок и срок заключения договора купли-продажи; - сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

		<p>– сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.</p> <p>Проект договора купли-продажи Имуущества Должника и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной торговой площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.</p>
13.	Размер задатка	10% (десять процентов) от начальной стоимости лота.
14.	Порядок и сроки внесения задатка	Сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, указывается организатором торгов в сообщении о продаже Имуущества Должника в соответствии с положениями подпункта 7.1 пункта 7 и пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве.
15.	Специальный банковский счет	Денежные средства, вырученные от реализации Имуущества Должника, подлежат зачислению на специальный банковский счет Должника, открытый финансовым управляющим в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве и предназначенный только для удовлетворения требований Конкурсного кредитора.
16.	Шаг аукциона	5% (пять процентов) от начальной цены реализации лота.
17.	Условия оформления заявки для участия в торгах	<p>Для проведения открытых торгов Организатор торгов заключает договор о проведении торгов с Оператором электронной площадки из числа рекомендуемых ПАО Сбербанк для реализации залогового имущества¹.</p> <p>Для участия в торгах заявитель регистрируется в качестве покупателя на сайте электронной торговой площадки. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.</p> <p>Заявки на участие в торгах и предложения о цене Имуущества Должника направляются оператору электронной торговой площадки в соответствии с регламентом электронной торговой площадки, размещенным на сайте электронной торговой площадки.</p> <p>Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов.</p> <p>Представление заявок на участие в торгах производится в порядке, предусмотренном разделом IV Приказа Минэкономразвития РФ № 495 от 23.07.2015 г.</p>
18.	Порядок оформления заявки для участия в торгах	<p>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.</p> <p>Представленная Организатором торгов заявка на проведение открытых торгов 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.</p> <p>Заявка на проведение открытых торгов и прилагаемые к ней сведения и документы должны быть размещены на электронной площадке в течение одного часа с момента регистрации такой заявки.</p>

¹ Перечень операторов электронных торговых площадок, рекомендуемых ПАО Сбербанк для реализации залогового имущества: АльфаЛот, СберА, uTender, Фабрикант, РоссияОнлайн, Тендер стандарт, МЭТС, Профит, Электроторги, Вердикт, ВЭТП РФ, В2В-Center, Центр Реализации, Аукционный Тендерный Центр, Объединенная Торговая Площадка ЭТП (Банкротство РТ), Югра, РАД, Уральская ЭТП, Аукцион-Центр, Картотека ру, ЭТП СИСТЕМАТОРГ, Евразийская торговая площадка, ЦДТ (Центр Дистанционных торгов), НИС (Новые Инф. Сервисы), Электронные системы Поволжья, Тендерные Технологии, Аукционы сибиря, Региональная Торговая Площадка.

		<p>Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.</p> <p>Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.</p> <p>Оператор электронной площадки в день начала представления заявок на участие в открытых торгах размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах с указанием сведений, содержащихся в сообщении о торгах.</p> <p>В течение двух часов с момента представления заявки на участие в открытых торгах оператор электронной площадки регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.</p> <p>Оператор электронной площадки направляет Заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.</p> <p>Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в торгах, направив об этом уведомление оператору электронной торговой площадки.</p> <p>Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.</p> <p>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.</p> <p>Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 недостоверны; – поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов. <p>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 5 (пяти) календарных дней со дня подписания указанного протокола.</p> <p>Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.</p>
19.	Срок подачи документов на участие в	Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней и не более 30 (тридцати) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

	торгах	
20.	Порядок проведения торгов и подведение их результатов	<p>Заявитель приобретает статус участника аукциона с момента оформления организатором торгов протокола о признании заявителей участниками аукциона.</p> <p>Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «Шага аукциона».</p> <p>Аукцион с подачей предложений о цене Имущества Должника в открытой форме проводится в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> – аукцион должен быть проведен не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты определения участников аукциона; – «Шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в соответствии с пунктом 16 настоящего Положения и не изменяется в течение всего аукциона; – аукцион считается оконченным, если на сайте электронной торговой площадки не поступило ни одного предложения, предусматривающего более высокую цену Имущества Должника; <ul style="list-style-type: none"> – в течение 60 (шестидесяти) минут с момента начала представления предложений о цене Имущества Должника; – в течение 30 (тридцати) минут после представления последнего предложения о цене. – победителем торгов признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за Имущество Должника; – цена Имущества Должника, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона; – информация об окончании аукциона размещается на сайте электронной торговой площадки автоматически в соответствии с регламентом ее работы. <p>Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах торгов.</p> <p>Протокол о результатах торгов является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи Имущества Должника.</p> <p>В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов публикует сообщение о результатах проведения торгов путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в соответствии со ст. 213.7. В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества Должника.</p> <p>В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, или если в течение 2 (двух) часов после объявления начальной цены продажи не поступило ни одного предложения о цене, аукцион признается несостоявшимся.</p> <p>В случае признания аукциона несостоявшимся, организатор торгов</p>

в тот же день составляет соответствующий протокол.

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 Должника, представленных участниками торгов (победителем торгов признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за Имущество Должника);

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

- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

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

В течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему копии этого протокола.

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

Оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания этого договора.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи Имущества Должника участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имущества Должника по сравнению с ценой Имущества Должника, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

В случае если не были представлены заявки на участие в торгах, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого соответствует условиям проведения торгов, торги также признаются несостоявшимися. При этом организатор торгов делает предложение о заключении договора купли-продажи единственному участнику в порядке, установленном пунктом 17 статьи 110, статьей 138 Закона о банкротстве.

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи Имущества Должника с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов, финансовый управляющий в течение 2 (двух) календарных дней после завершения срока, установленного

		<p>Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Имущества Должника с единственным участником торгов, заключения договора купли-продажи по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества Должника.</p> <p>Повторные торги проводятся 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 Законом о банкротстве на первоначальных торгах, в размере – 1 615 500,00 руб.</p> <p>Денежные средства, вырученные от реализации Имущества Должника, распределяются в порядке и очередности, установленном пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве.</p> <p>В случае признания несостоявшимися повторных торгов, Конкурсный кредитор вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (Десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах, в порядке, установленном Законом о банкротстве.</p> <p>Конкурсный кредитор при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет Должника в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, в течение 10 (десяти) дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.</p> <p>В случае если повторные торги по продаже Имущества Должника будут признаны несостоявшимися, или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, Банк не использует право кредитора оставить предмет залога за собой. Имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.</p>
21.	Условия возврата задатка	<p>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>Задаток не подлежит возврату:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора; – в случае нарушения покупателем условий договора купли-продажи по сроку оплаты Имущества Должника, продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора купли-продажи, что влечет прекращение его действия.
22.	Проведение торгов в форме публичного предложения	<p>Продажа залогового имущества происходит посредством публичного предложения осуществляется в соответствии с требованиями, установленными пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.</p> <p>Начальная цена продажи Имущества Должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже Имущества Должника на повторных торгах в размере</p>

1 615 500,00 руб. руб.

Срок действия публичного предложения 49 (сорок девять) – календарных дней с момента начала приема заявок в соответствии с опубликованным сообщением о торгах на электронной торговой площадке.

При отсутствии в течение 7 (семи) календарных дней заявок на участие в торгах путем публичного предложения, содержащих предложение о цене Имущества Должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи Имущества Должника на повторных торгах, цена продажи подлежит снижению.

Величина снижения начальной цены (шаг снижения) – 5% (пять процентов) от начальной продажной цены Имущества Должника на повторных торгах.

Минимальная продажная цена, ниже которой стоимость не может снижаться, составляет – 70% (семьдесят процентов) от начальной продажной цены Имущества Должника на повторных торгах – **1 130 850,00** рублей.

1 этап – 1 615 500,00 руб.

2 этап – 1 534 725,00 руб.

3 этап – 1 453 950,00 руб.

4 этап – 1 373 175,00 руб.

5 этап – 1 292 400,00 руб.

6 этап – 1 211 625,00 руб.

7 этап – 1 130 850,00 руб.

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

		<p>по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.</p> <p>С даты определения победителя торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.</p> <p>В случае если имущество должника не будет реализовано посредством публичного предложения, при достижении минимально допустимой цены (цена отсечения) продажи имущества должника, Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в течение 30 календарных дней вносит изменения в порядок продажи, путем снижения минимально допустимой цены (цены отсечения) продажи имущества должника или Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России» вправе оставить имущество за собой по минимальной допустимой цене (цене отсечения) продажи имущества. В этом случае Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России» 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.</p>
23.	Условия оплаты Имущества и снятия обременения	<p>Платежи осуществляются в денежной форме.</p> <p>Победитель торгов на основании договора купли-продажи осуществляет платеж в денежной форме путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника, открытый финансовым управляющим в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве.</p> <p>Денежные средства, вырученные от реализации заложенного Имущества Должника, направляются Организатором торгов на погашение требований Конкурсного кредитора в соответствии с пп. 2 и 2.1 ст.138 Закона о банкротстве в течение одного рабочего дня с даты перечисления их покупателем на специальный банковский счет Должника.</p> <p>После поступления денежных средств в счет погашения требований, обеспеченных залогом, Банк приступает к проведению мероприятий по снятию обременения с заложенного Имущества Должника.</p>
24.	Отмена торгов	<p>Объявленные торги в соответствии с настоящим Положением могут быть отменены решением Конкурсного кредитора с обязательной публикацией отказа в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, на электронной торговой площадке, в срок не позднее чем за три дня до даты проведения торгов.</p> <p>Внесенные задатки, в случае отмены торгов, подлежат возврату в течение 5 (пяти) рабочих дней.</p>
25.	Сообщение о результатах проведения торгов	<p>В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов публикует сообщение о результатах проведения торгов путём его включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в соответствии со ст. 213.7 Закона о банкротстве.</p> <p>В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой</p>

		заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества Должника.
--	--	---

**Представитель ПАО Сбербанк
по доверенности**



Калашникова Ю.С.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Томск

Дело № А67-1102-6/2024

27.08.2025 объявлена резолютивная часть определения

03.09.2025 определение изготовлено в полном объеме

Арбитражный суд Томской области в составе судьи Бурматовой Л.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Власовой Е.Д., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) в рамках дела о банкротстве Алеевой (Макушевой) Натальи Валентиновны (26.11.1973 года, место рождения – г. Стрежевой, Томская область, СНИСЛ 074-021-024 06, ИНН 702200187528, адрес регистрации: 636782, Томская область, г. Стрежевой, МКР 3-й, д. 307, кв.123) заявление финансового управляющего о рассмотрении разногласий между финансовым управляющим и залоговым кредитором публичным акционерным обществом «Сбербанк России»,

третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора: Прокуратура Томской области, отдел опеки и попечительства г. Стрежевой, Мезец Денис Николаевич, Алеев Дамир Арсланович,
без участия извещенных лиц,

У С Т А Н О В И Л:

Алеева Наталья Валентиновна (далее – должник) обратилась в Арбитражный суд Томской области с заявлением о признании ее банкротом.

Решением суда от 19.03.2024 (полный текст изготовлен 26.03.2024) в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Зуева Светлана Владимировна, член Союза саморегулируемой организации «Гильдия арбитражных управляющих».

Определением суда от 10.07.2024 в реестр требований кредиторов должника в составе третьей очереди включено требование ПАО «Сбербанк России» в размере 436 043,85 руб., из которых: 386 528,25 руб. – основной долг, 30 270,61 руб. – проценты, 19 244,99 руб. – государственная пошлина, в составе третьей очереди, как обеспеченное залогом имущества – квартирой по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123 (кад.номер 70:20:0000003:23338).

28.11.2024 от финансового управляющего поступило заявление, в котором просит:

1. Разрешить разногласия между с ПАО «Сбербанк России» по вопросу о порядке продажи предмета залога, определив предмет торгов: ½ доля в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, находящееся по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123 (кад.номер 70:20:0000003:23338), установив начальную цену продажи имущества должника в размере 897 500 руб.

2. Дополнить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника следующими положениями: «финансовый управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение

месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения».

Заявление финансового управляющего мотивировано тем, что залоговым кредитором ПАО «Сбербанк» представлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в соответствии с которым подлежит реализации объект недвижимости – жилое помещение, Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123 (кад.номер 70:20:0000003:23338), а по мнению финансового управляющего, реализации подлежит объект недвижимости не в полном объеме, а доля в размере $\frac{1}{2}$.

Определением арбитражного суда от 05.12.2024 заявление финансового управляющего принято к производству, судебное заседание назначено на 21.01.2025.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечены: Прокуратура Томской области, отдел опеки и попечительства г. Стрежевой, Мезец Денис Николаевич, Алеев Дамир Арсланович.

В дополнительных пояснениях финансовый управляющий сообщает, что основанием для обращения в суд с заявлением о разрешении разногласий послужило то обстоятельство, что согласно разработанному залоговым кредитором ПАО «Сбербанк» положением о продаже подлежит жилое помещение целиком. Однако право собственности на спорный объект недвижимости в размере $\frac{1}{2}$ доли возникло у должника на основании договора дарения от 07.11.2011, при этом договор купли – продажи от 01.11.2007 заключенный между Алеевым Д.А., действующим от имени Абдуллиной В.Я. и Мезец Д.Н., и покупателем Макушевой Н.В. (Алеевой Н.В.), зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области от 13.11.2007 за № 70-70-04/175x2007-516, признан недействительной сделкой, а свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Томской области 13.11.2007 на имя Макушевой Н.В. (Алеевой Н.В.) на квартиру, расположенную по адресу: г. Стрежевой, Томской области, 3 микрорайон, д. 307, кв. 123, признано недействительным, судом применены последствия недействительности сделки, стороны приведены в первоначальное положение, а именно: жилая площадь – квартира, расположенная по адресу: г. Стрежевой, Томской области, 3 микрорайон, д. 307, кв. 123, должна быть передана в собственность по $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности Абдуллиной В.Я., Мезец Д.Н. Вместе с тем, ипотека по закону на спорном объекте недвижимости банком была сохранена, на основании чего 15.04.2024 от банка и поступило в суд заявление о включении в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди требования по кредитному договору от 31.10.2007 № 420 в размере 436 043,85 руб., из которых: 386 528,25 руб. – основной долг, 30 270,61 руб. – проценты, 19 244,99 руб. – госпошлина, как обеспеченного залогом спорного имущества должника – квартира по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123 (кад.номер 70:20:0000003:23338). В рамках рассмотрения заявления банка о включении его требований в реестр требований кредиторов финансовым управляющим был подан отзыв с указанием, что считает включение в реестр требований кредиторов подлежащим удовлетворению лишь в части $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на квартиру, так как согласно выписке из ЕГРН за должником зарегистрирована $\frac{1}{2}$ доля, что подтверждается определением суда от 10.07.2024 в рамках настоящего дела. Судебный акт о включении требований банка в реестр со стороны финансового управляющего не оспаривался поскольку права кредиторов, должника, иных лиц в рамках настоящего дела не нарушены данным судебным актом, уменьшение конкурсной массы не произошло. Ущемление прав в случае реализации спорного объекта фактически произойдет у третьего лица, являющегося недееспособным, в связи с чем, финансовым управляющим направлены соответствующие уведомления в адрес компетентных органов, функцией которых и является защита прав недееспособных граждан.

Определением суда от 21.01.2025 судебное заседание отложено на 25.02.2025, после - на 25.03.2025, на 13.05.2025, на 18.06.2025, на 14.08.2025 (в связи с неисполнением

участвующими в обособленном споре лицами, кроме финансового управляющего, определения суда от 05.12.2024).

Судебное заседание проведено по правилам статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ в отсутствие неявившихся лиц.

К судебному заседанию от Прокуратуры Томской области поступило заключение, в котором сообщает, что с учетом ранее вынесенных судебных актов считает заявление финансового управляющего подлежащим удовлетворению.

На основании статьи 163 АПК РФ в судебном заседании объявлялся перерыв до 27.08.2025 для ознакомления участником спора с заключением Прокуратуры Томской области.

В рамках объявленного перерыва каких-либо дополнений, ходатайств не поступило.

Заслушав участников спора, исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

В силу п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда в рамках дела о банкротстве должника не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В силу п. 1 ст. 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI названного Закона.

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

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

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. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

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 результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения

которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Как указывалось выше, определением суда от 10.07.2024 в реестр требований кредиторов должника в составе третьей очереди включено требование кредитора ПАО «Сбербанк» в размере 436 043,85 руб., из которых: 386 528,25 руб. – основной долг, 30 270,61 руб. – проценты, 19 244,99 руб. – государственная пошлина, как обеспеченное залогом имущества: квартира по адресу Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123 (кад.номер 70:20:0000003:23338).

Обращаясь в суд с настоящим заявлением, финансовый управляющий указал, что не согласен с разработанным кредитором Положением в части определения предметом продажи залоговой квартиры целиком, тогда как продаже подлежит $\frac{1}{2}$ квартиры.

Также финансовый управляющий предлагает дополнить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника следующими положениями: «финансовый управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения».

Судом установлено, что 31.10.2007 между Алеевой (Макушевой) Н.В. и ПАО «Сбербанк» заключен кредитный договор № 420 с предметом залога – квартира по адресу Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123.

Право собственности должника на указанную квартиру зарегистрировано 13.11.2007.

Вместе с тем, решением Стрежевского городского суда Томской области от 25.09.2008 с учетом кассационного определения Томского областного суда от 16.01.2009 частично удовлетворены требования прокурора по иску в интересах Абдуллиной В.Я., в том числе, договор купли-продажи спорной квартиры, заключенный между Алеевым Д.А., действующим от имени Абдуллиной В.Я. и Мезец Д.Н., и покупателем Алеевой (Макушевой) Н.В., зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области от 13.11.2007 за № 70-70-04/175х2007-516, признан недействительной сделкой; свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Томской области 13.11.2007 на имя Макушевой Н.В. на квартиру, расположенную по адресу: г. Стрежевой, Томской области, 3 микрорайон, д. 307, кв. 123, признано недействительным.

Судом также применены последствия недействительности сделки, стороны приведены в первоначальное положение, а именно: спорная квартира передана в собственность по $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности Абдуллиной В.Я., Мезец Д.Н.

В дальнейшем у должника право собственности на $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру возникло на основании договора дарения $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 28.06.2011, по условиям которого Мезец Д.Н. подарил $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на квартиру Алеевой (Макушевой) Н.В.

Таким образом, на текущую дату Абдуллина В.Я. является собственником должника $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности спорной квартиры.

Решением Стрежевского городского суда Томской области от 26.12.2022 кредитный договор с ПАО «Сбербанк России» расторгнут, взыскана задолженность по нему с обращением взыскания на предмет залога – жилое помещение.

03.03.2023 судебным приставом-исполнителем ОСП по г. Стрежевому УФССП России по Томской области возбуждено исполнительное производство № 22846/23/70020-ИП с соответствующим предметом исполнения, заложенное имущество передано на реализацию с публичных торгов.

Определением Стрежевского городского суда Томской области от 18.05.2023 разъяснено решение суда от 26.12.2022, указано, что взыскание должно обращено на принадлежащую Алеевой Н.В. ½ доли предмета залога недвижимого имущества - квартиры по адресу Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123.

В дальнейшем исполнительное производство окончено на основании пункта 7 части 1 статьи 47 Федерального Закона «Об исполнительном производстве» ввиду признания должника банкротом.

В силу части 1 статьи 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно статье 167, а также пункту 7 части 1 статьи 352 ГК РФ признание сделки недействительной, влекущее изъятие заложенного имущества, прекращает залог.

В силу положений частей 2, 3 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, а также вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательны для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Конституционным судом РФ в постановлении от 16.05.2023 № 23-П указано, что впредь до внесения в правовое регулирование необходимых изменений продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем. При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

От залогового кредитора ПАО «Сбербанк» каких-либо возражений на предложенные финансовым управляющим изменения в Положение не поступило, равно как и от участвующих в деле лиц.

При таких обстоятельствах, учитывая содержание ранее вынесенных и вступивших в законную силу судебных актов, установление судебными актами наличия в собственности Алеевой (Макушевой) Н.В. лишь ½ в праве общей долевой собственности на спорную квартиру, учитывая также требования статей 250, 255 ГК РФ, заявление финансового управляющего подлежит удовлетворению - Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника подлежит утверждению с учетом изменений, предложенных финансовым управляющим.

Утверждение Положения в иной редакции и реализация жилого помещения а не доли должника в нем нарушает права второго собственника.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 32, 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия финансового управляющего должника с конкурсным кредитором ПАО «Сбербанк» по вопросу утверждения Положения о порядке и об условиях продажи заложенного имущества, утвердив Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Алеевой (Макушевой) Натальи Валентиновны, находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк», утвержденное кредитором-залогодержателем в редакции, предложенной финансовым управляющим:

определив предметом торгов: ½ доля в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, находящееся по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, мкр. 3-й, д. 307, кв. 123 (кад.номер 70:20:0000003:23338), с начальной ценой продажи имущества должника в размере 897 500 руб.;

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

Определение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

Бурматнова Л.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 13.05.2025 0:28:46
Кому выдана Бурматнова Людмила Валерьевна