



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Москва

26 января 2024 года

Дело №А41-4843/20

Резолютивная часть определения оглашена в судебном заседании 28.11.2023 г.

Арбитражный суд Московской области в составе: судья П.А. Голубков, протокол судебного заседания ведет секретарь судебного заседания Трошина П.В., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего о разрешении разногласий между финансовым управляющим и залоговым кредитором, заинтересованное лицо: Рванцова Светлана Николаевна в рамках дела о несостоятельности гр.: Гейм Денис Александрович, при участии в судебном заседании: согласно протоколу;

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.09.2021 по делу № А41-4843/2020 Гейм Денис Александрович признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Колдырева Анастасия Владимировна.

Определением Арбитражного суда Московской области от 31.05.2022 по делу № А41-4842/2020 финансовым управляющим Должника утвержден Тулумов Анатолий Эдуардович, член Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

06.09.2023 г. финансовый управляющий должника обратился с заявлением о разрешении разногласий с Рванцовой С.Н., не представившей порядок продажи предмета залога, в части утверждения порядка продажи заложенного имущества Гейма Д.А.

Изучив материалы дела, оценив представленные документы, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда Московской области от 12.08.2021 по делу № А41-4843/2020 в реестр требований кредиторов третьей очереди включено требование ПАО «РОСБАНК» на сумму 1 227 713,26 руб. основного долга и 9 907,99 руб. процентов в третью очередь реестра требований кредиторов Гейма Дениса Александровича, как обеспеченные залогом имущества должника, а именно:

- жилое помещение с кадастровым номером: 50:31:0040616:1015, площадью 28,2 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Ильича, д. 30, кв. 47.

Рванцова Светлана Николаевна обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением о процессуальном правопреемстве кредитора ПАО «РОСБАНК» в части суммы требований 1 227 713,26 руб. основного долга и 9 907,99 руб. процентов в третью очередь реестра требований кредиторов Гейма Дениса Александровича, как обеспеченные залогом имущества должника.

Рванцова С.Н. обратилась с заявлением о процессуальном правопреемстве на стороне конкурсного кредитора ПАО «Росбанк».

Финансовый управляющий г-на Гейма Д.А. обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании требования ПАО «Росбанк» погашенным и исключения требования из реестра требований кредиторов Должника.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.09.2022 по делу № А41- 4843/2020 Определение Арбитражного суда Московской области от 02.02.2022 по делу № А41- 4843/2020 отменено, обособленный спор направлен на новое рассмотрение.

Определением Арбитражного суда Московской области от 18.02.2023 по делу № А41- 4843/2020 произведена замена кредитора ПАО «РОСБАНК» на Рванцову Светлану Николаевну в порядке процессуального правопреемства в реестре требований кредиторов должника.

Таким образом, в конкурсную массу Гейм Д.А. было включено имущество, являющееся предметом залога Рванцовой С.Н.:

Вид и наименование имущества	Вид собственности	Местонахождение (адрес)	Площадь	Основание приобретения и стоимость	Сведения о залоге и залогодержателе
Индивидуальная собственность, доля в праве 1/1 в квартире, площадью: 28,2 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Чехов, ул. Ильича, д. 30, кв. 47 кадастровый номер: 50:31:0040616:1015	Индивидуальная	Московская область, г. Чехов, ул. Ильича, д. 30, кв. 47	28,2 кв.м.	3 300 000,00 руб.	обременено залогом в пользу Рванцовой С.Н. в соответствии с кредитным договором № 292998 - КД-2015 от 23 октября 2015 г., договором передачи прав по закладной от 02.09.2021

Оценка имущества, находящегося в залоге у Рванцовой С.Н., проведена финансовым управляющим Гейм Д.А. – Тулумовым А.Э. самостоятельно.

Финансовым управляющим разработано положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Гейм Д.А., находящегося в залоге у Рванцовой С.Н.

15.07.2022 г. финансовый управляющий должника направил Рванцовой С.Н. (по адресу: 683013, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Пономарева, д. 1, кв. 58) сопроводительное письмо с приложением проекта положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества Гейм Дениса Александровича, принадлежащего на праве собственности Гейм Денису Александровичу, находящего в залоге у Рванцовой С.Н. в соответствии с кредитным договором № 292998 – КД-2015 от 23.10.2015, подготовленного финансовым управляющим Должника – Тулумовым А.Э., для рассмотрения и установления начальной продажной цены.

Согласно трек-номеру для отслеживания почтовых отправок (19200773010178), данное сопроводительное письмо с проектом положения о порядке продажи Рванцовой С.Н. получено не было, вернулось отправителю.

Поскольку до даты подачи настоящего заявления о разрешении разногласий, залоговый кредитор – Рванцова С.Н. – так и не утвердила предложенное Тулумовым А.Э. положение о порядке продажи имущества (как и не представила иное положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Гейм Дениса Александровича), Тулумов

А.Э. обратился в суд в с заявлением о разрешении разногласий между финансовым управляющим Гейм Д.А. и залоговым кредитором Гейм Д.А. - Рванцовой С.Н.

13.11.2023 г. залоговый кредитор представила суду свой проект Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Залоговый кредитор Рванцова С.Н. полагала необоснованными условия, предложенные финансовым управляющим Положения по торгам в части начальной цены продажи имущества, цены отсечения, а также условий реализации имущества на стадии публичного предложения и выбора оператора электронной площадки.

При исследовании материалов дела установлено наличие разногласий между финансовым управляющим и конкурсным кредитором относительно условий проведения торгов по реализации имущества должника, подлежащие разрешению судом.

Как установлено судом, возникшие разногласия сводятся к определению электронной площадки, необходимости привлечения организатора торгов, установлению начальной продажной цены, порядка проведения аукциона, порядка проведения торгов посредством публичного предложения, периода и шага снижения, цены отсечения от начальной цены лота на торгах посредством публичного предложения.

Согласно п. 1 ст. 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон 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 на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о 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.

Согласно пункту 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве, оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в деле о несостоятельности (банкротстве) граждан» разъяснено, что, в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве, положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Оценив предложенные финансовым управляющим должника положения о порядке, об условиях и сроках реализации имущества гражданина, принимая во внимание особенности банкротства гражданина, цель процедуры реализации имущества, суд пришел к выводу, что предложенная залоговым кредитором электронная площадка, соответствует требованиям Закона о банкротстве.

В силу п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве допускает возможность возложения обязанностей организатора торгов, как на конкурсного управляющего, так и на привлеченное лицо, исходя из этого, определять условие о привлечении организатора торгов имеет право залоговый кредитор, который в силу положений п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве имеет приоритет в определении порядка и условий продажи заложенного имущества. При этом, Закон о банкротстве не запрещает залоговому кредитору выбирать специализированную организацию в качестве организатора торгов, определять электронную площадку и оператора электронной площадки.

В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий Тулумов А.Э., вместе с тем залоговый кредитор просит утвердить электронную торговую площадку ООО «ГЛОРИЯ СЕРВИС».

Несмотря на то, что указанная электронная площадка не аккредитована при СРО арбитражных управляющих, в котором состоит финансовый управляющий, данное обстоятельство не препятствует в ее утверждении. Так в силу абзаца 9 п. 1 ст. 20.3 Закона о банкротстве, привлекаемые арбитражным управляющим в соответствии с настоящим Федеральным законом для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве за счет средств должника профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий деятельность по ведению реестра владельцев ценных бумаг, аудиторская организация (аудитор), оценщик, организатор торгов и оператор электронной площадки должны быть аккредитованы саморегулируемой организацией и не могут быть заинтересованными лицами по отношению к арбитражному управляющему, должнику и его кредиторам.

В приведенной норме не содержится указаний, в какой именно саморегулируемой организации должны быть аккредитованы привлекаемые оценщик, организатор торгов и оператор электронной площадки.

Согласно п. 20 ст. 110 Закона о банкротстве установлено, что для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий или организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным Законом о банкротстве. Оператор электронной площадки заключает с заявителями договоры о задатке.

Для целей Закона о банкротстве под оператором электронной площадки понимается любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок.

Для проведения торгов в электронной форме оператор электронной площадки должен владеть сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором проводятся торги в электронной форме. Порядок проведения торгов в электронной форме, требования операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утверждаются регулирующим органом. Указанный порядок утвержден

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495.

Предложенное залоговым кредитором в качестве оператора электронной площадки ООО «ГЛОРИЯ СЕРВИС» имеет аккредитацию в различных саморегулируемых организациях. При этом, в материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о несоответствии предложенной кредитором организации требованиям Закона о банкротстве и Приказа № 495.

Суд соглашается с мнением залогового кредитора о размере начальной продажной цены в размере 3 238 000 руб., основанной с учетом представленного в материалы дела отчета об оценке ООО «Экспресс оценка» № К-854/23 от 23.08.2023 г.

При этом, как следует из материалов дела, начальная цена залогового имущества (квартира площадью 28,2 кв. м., расположенная по адресу Московская область, г. Чехов, ул. Ильича, д. 30, кв. 47) финансовым управляющим была определена в размере 3 300 000,00 руб. – на основании подготовленного им отчета об оценке данного объекта.

В соответствии с положениями статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Таким образом, в указанном отчете расчеты произведены на основании ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и согласно утвержденным стандартам, действующим на территории Российской Федерации, данный отчет подготовлен специалистом, обладающим специальными познаниями в области оценки имущества.

Установление начальной продажной цены залогового имущества в размере, определенном на основании отчета, не нарушает права конкурсных кредиторов, поскольку условия торгов в форме открытого аукциона позволяют реализовать имущество должника по цене, отличающейся в большую сторону, нежели установленная начальная продажная цена. Поскольку определенный Законом о банкротстве механизм торгов предполагает возможность как повышения, так и снижения цены имущества на торгах, то следует исходить из предположения, что в ходе торгов имущество будет реализовано по цене, наиболее приближенной к рыночной.

Как верно отмечает залоговый кредитор, представленные финансовым управляющим положения о порядке продажи имущества должника предусматривают необоснованное снижение начальной цены продажи при проведении торгов посредством публичного предложения до 75% от начальной цены, то есть, при отсутствии интереса у покупателей приобрести имущество по указанной цене, это приведет к необходимости устанавливать более низкую цену отсечения и проводить повторные публичные торги, что необоснованно повлечет затягивание процедуры и увеличение расходов должника.

При таких условиях завышение минимальной цены отсечения лишает смысла продажу имущества посредством публичного предложения и может повлечь за собой отсутствие спроса на реализуемое имущество должника и признание таких торгов несостоявшимися, что, в свою очередь, повлечет за собой необоснованное затягивание процедуры и увеличение размера требований по текущим платежам. С учетом изложенного, цена отсечения в размере 30% от начальной цены, соответствует требованиям закона и принципам разумности, что позволяет обеспечить соблюдение баланса интересов кредиторов и должника.

Целью реализации имущества должника является пропорциональное удовлетворение требований кредиторов путем продажи имущества должника, при которой подлежит соблюдению баланс интересов должника и кредиторов. Цель

процедуры продажи имущества должника путем публичного предложения состоит в реализации имущества должника путем систематического снижения цены и в наиболее короткие сроки. Последовательное снижение цены способствует увеличению круга потенциальных покупателей.

Закон о банкротстве не содержит положений о предельном снижении цены имущества при его продаже посредством публичного предложения. Законом о банкротстве установлен порядок реализации имущества должника (первые торги, повторные торги, продажа посредством публичного предложения) и не предусмотрена дальнейшая реализация имущества в случае невозможности его реализации посредством публичного предложения.

В тоже время, установление высокой минимальной продажной цены порождает неопределенность в последующей судьбе имущества, которая подлежит устранению путем утверждения дополнений и изменений в положение каждый раз при достижении порога отсечения, что приведет к необоснованному затягиванию мероприятий по реализации имущества и, как следствие, к затягиванию процедуры банкротства должника, увеличению текущих расходов.

В соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

В части сроков проведения торгов разногласия устранены, поскольку заявитель в своих письменных пояснениях от 27.11.2023 г. просил утвердить Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации обеспеченного залогом имущества Гейма Д.А. в редакции с финансового управляющего Гейма Д.А. – Тулумова А.Э., с учетом, предложенного залоговым кредитором Рванцовой С.Н., указав, что при продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах, сроком на 7 (семь) календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 5 (пять) процентов (величина снижения) каждые 5 (пять) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены), до достижения минимальной цены продажи имущества. Начальная цена продажи на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде.

Данное уточнение принято судом.

В соответствии с правовой позицией высшей судебной инстанции, приведенной в пункте 42 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» целью положений пункта 3 статьи 213.4, пункта 6 статьи 213.5, пункта 9 статьи 213.9, пункта 2 статьи 213.13, пункта 4 статьи 213.28, статьи 213.29 Закона о банкротстве в их системном толковании является обеспечение добросовестного сотрудничества должника с судом, финансовым управляющим и кредиторами. Указанные нормы направлены на недопущение сокрытия должником каких-либо обстоятельств, которые могут отрицательно повлиять на возможность максимально полного удовлетворения требований кредиторов, затруднить разрешение судом вопросов, возникающих при рассмотрении дела о банкротстве, или иным образом воспрепятствовать рассмотрению дела.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать

обязательства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Под достаточностью доказательств понимается такая их совокупность, которая позволяет сделать однозначный вывод о доказанности или о недоказанности определенных обстоятельств.

В соответствии с частью 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Руководствуясь ст. 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия между финансовым управляющим и кредитором Рванцовой Светланой Николаевной.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, в редакции кредитора Рванцовой Светланы Николаевны.

Утвердить начальную цену продажи имущества, в редакции кредитора Рванцовой Светланы Николаевны.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

П.А. Голубков

по делу № А40-132692/2016; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.03.2018 по делу № А40-107063/2014.

Таким образом, **действительная (реальная)** продажная цена имущества может быть определена **только в результате выставления имущества на торги** в зависимости от наличия и количества спроса потенциальных покупателей на имущество.

Если реальная стоимость залогового имущества действительно выше предложенной цены отсечения, то потенциальные покупатели приобретут данной имущество именно по такой цене.

Изложенная позиция подтверждает несостоятельность доводов о значительном снижении реальной рыночной стоимости имущества, в любом случае проведенные торги **обозначат справедливую рыночную цену имущества.**

Залоговый кредитор обращает внимание Суда, что **данное имущество является единственным в конкурсной массе, его скорейшая реализация позволит в разумные сроки завершить процедуру банкротства Должника.**

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

Утвердить Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации обеспеченного залогом имущества Гейма Д.А. в редакции залогового кредитора Рванцовой С.Н.:

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), законодательством Российской Федерации о залоге, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими в силу некоторых приказов Минэкономразвития» (далее – Приказ № 495) в целях организации и проведения продажи имущества Должника, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением, Арбитражный управляющий руководствуется Законом о банкротстве.

1.2. Определением Арбитражного суда Московской области от 22 марта 2021 г. по делу № А41-4843/2020 в отношении гражданина Гейма Дениса Александровича (09.10.1978 г.р., место рождения: г. Анива Сахалинской обл., ИНН 781308853469, СНИЛС 077-619-466 10, адрес: 143913, Московская область, г. Балашиха, мкр. Авиаторов, б-р Нестерова, д. 3, кв. 93) введена процедура банкротства - реструктуризация долгов гражданина, финансовым управляющим утверждена Колдырева Анастасия Владимировна (ИНН 645396280301, СНИЛС 118-442-706 51, адрес: 410041, Саратовская область, г.

Саратов, ул. Измайлова, д. 4, кв. 86, e-mail: koldyreva@list.ru), член Ассоциации «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ИНН 7701317591, ОГРН 1027701018730, адрес: 119121, г. Москва, 2-й Неопалимовский пер., д. 7, п. I/1-12).

Решением Арбитражного суда Московской области от 09 сентября 2021 г. по делу № А41- 4843/2020 гражданин Гейм Денис Александрович (09.10.1978 г.р., место рождения: г. Анива Сахалинской обл., ИНН 781308853469, СНИЛС 077-619-466 10, адрес: 143913, Московская область, г. Балашиха, мкр. Авиаторов, б-р Нестерова, д. 3, кв. 93) признан банкротом (несостоятельным), в отношении него введена процедура банкротства – реализация имущества, финансовым управляющим утверждена Колдырева Анастасия Владимировна (ИНН 645396280301, СНИЛС 118- 442-706 51, адрес: 410041, Саратовская область, г. Саратов, ул. Измайлова, д. 4, кв. 86, e-mail: koldyreva@list.ru), член Ассоциации «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ИНН 7701317591, ОГРН 1027701018730, адрес: 119121, г. Москва, 2-й Неопалимовский пер., д. 7, п. I/1-12).

Определением Арбитражного суда Московской области от 18.05.2022 по делу № А41- 4843/2020 Колдырева Анастасия Владимировна, член саморегулируемой организации Ассоциация «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» освобождена от исполнения обязанностей финансового управляющего Гейм Дениса Александровича.

Определением Арбитражного суда Московской области от 31.05.2022 по делу № А41- 4843/2020 финансовым управляющим должника Гейм Дениса Александровича утвержден Тулумов Анатолий Эдуардович, член Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Определением Арбитражного суда Московской области от 12 августа 2021 г. (резюлютивная часть оглашена 04 августа 2021 г.) по делу № А41-4843/2020 требования ПАО Росбанк к должнику - Гейм Денису Александровичу включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника в размере 1 227 713,26 руб. основного долга и 9 907,99 руб. процентов, как обеспеченные залогом имущества должника, а именно:

- жилое помещение с кадастровым номером: 50:31:0040616:1015, площадью 28,2 кв. м., расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Ильича, д. 30, кв. 47.

Определением Арбитражного суда Московской области от 02.02.2022 по делу № А41- 4843/2020 заменен в порядке процессуального правопреемства в реестре требований кредиторов должника кредитор ПАО «РОСБАНК» на Рванцову С.Н.

Настоящее положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества (далее по тексту – имущество должника), принадлежащего на праве собственников Гейм Денису Александровичу, находящего в залоге у Рванцовой С.Н. в соответствии с кредитным договором № 292998 – КД-2015 от 23 октября 2015 г., договором передачи прав по закладной от 02.09.2021.

1.3. В настоящем Положении используются следующие понятия:

Залоговый кредитор – Рванцова Светлана Николаевна (ИНН 410100570354).

Должник – лицо, в отношении которого арбитражным судом введена процедура банкротства, собственник (владелец) имущества, выставленного на торги – Гейм Денис Александрович (09.10.1978 г.р., место рождения: г. Анива Сахалинской обл., ИНН

781308853469, СНИЛС 077-619-466 10, адрес: 143913, Московская область, г. Балашиха, мкр. Авиаторов, б-р Нестерова, д. 3, кв. 93).

Задаток – денежная сумма, перечисляемая заявителем на банковский счет Должника по учету задатков в счет причитающихся с него платежей в случае заключения с ним договора купли- продажи и в обеспечение его исполнения.

Имущество – имущество Должника, указанное в Приложении и реализуемое в соответствии с настоящим Положением и Законом о банкротстве (термин «Имущество» применяется также к отдельным лотам, в составе которых реализуется имущество).

Заявитель – намеревающееся стать участником торгов лицо, представившее для регистрации Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и перечислившее задаток в порядке и размерах, предусмотренных настоящим Положением.

Лот – имущество, выставляемое на торги как самостоятельный предмет продажи, и в отношении которого заключается отдельный договор купли-продажи по итогам проведения торгов.

Место проведения торгов – электронная площадка.

Оператор электронной площадки – юридическое лицо независимо от его организационно- правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок, действующее на основании заключенного с Организатором торгов договора на проведение открытых торгов по продаже Имущества Должника.

Организатор торгов – арбитражный управляющий, утвержденный Арбитражным судом Московской области по делу № А41-4843/2020, организующий торги в процедуре банкротства Должника – гражданина.

Победитель торгов – участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.

Покупатель – лицо, с которым был заключен договор купли-продажи по результатам торгов.

Специальный банковский счет – отдельный банковский счет, открываемый Арбитражным управляющим для зачисления и списания денежных средств в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве.

Торги – способ продажи Имущества, основанный на принципе состязательности. Торги проводятся в электронной форме.

Участник торгов - лицо, согласное приобрести Имущество, указанное в сообщении о проведении торгов, на условиях, указанных в сообщении, допущенное Организатором торгов на основании поданной заявки и приложенных к ней документов к участию в торгах и имеющее право предлагать свою цену за выставленное на торги Имущество.

Шаг аукциона - величина, на которую одновременно изменяется цена продаваемого имущества в процентном отношении к начальной цене.

Электронная площадка - сайт в сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в разделе 2 настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4. Любые термины и определения, значение которых не оговорено в п.1.3, настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством РФ.

2. Продажа имущества Гейма Дениса Александровича

2.1 Предметом торгов является следующее имущество Гейма Дениса Александровича

Номер лота	Наименование имущества	Начальная продажная цена (руб.)
1	жилое помещение с кадастровым номером: 50:31:0040616:1015, площадью 28,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Ильича, д. 30, кв. 47	3 238 000
Итого:		

2.2 Начальная продажная цена имущества, указанного в Положении, составляет 3 238 000,00 руб. и определена в порядке, предусмотренном статьей 213.26 Закона о банкротстве, с принятием во внимание Отчета ООО «ЭКСПРЕСС ОЦЕНКА» № К-854/23 от 23.08.2023 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Гейм Денису Александровичу.

2.3. Продажа имущества должника, осуществляется путем торгов (аукциона) в электронной форме, открытыми по способу представления предложений о цене.

Электронные торги по продаже имущества проводятся в электронной форме в соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495.

Электронные торги будут проведены на электронной площадке РЕГИОН:

ООО «ГЛОРИЯ СЕРВИС» (ИНН 7807354297, ОГРН 1107847307336, КПП 784201001; 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 60, лит. А, пом. 59Н, Эл. адрес: www.gloriaservice.ru

Организатором торгов выступает финансовый управляющий Гейма Дениса Александровича.

2.4. Вырученные от продажи заложенного имущества денежные средства распределяются в соответствии со статьей 213.27 Закона о банкротстве и направляются в соответствующей части на погашение требований залогодержателя — Рванцовой С.Н.

Денежные средства должны быть перечислены залогодержателю не позднее 10 (Десяти) банковских дней со дня поступления на счет должника денежных средств за продажу имущества.

2.5. Размер задатка для участия в торгах составляет 10 (десять) процентов начальной цены лота по продаже имущества. Реквизиты для перечисления задатка Гейм Д.А.: р/сч 40702810500001001199 в АО Банк «Объединенный капитал», к/сч 30101810900000000826, БИК 044030826, получатель - ООО «Глория Сервис» (ИНН 7807354297, КПП 784201001).

2.6. Извещение о проведении торгов (далее по тексту - Извещение) должно быть опубликовано организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве по адресу <https://bankrot.fedresurs.ru/> не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения. Срок приема заявок составляет 25 рабочих дней.

2.8 Заявка на участие в торгах составляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

а) для Заявителя - юридического лица: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

б) для Заявителя - физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

в) обязательство Заявителя соблюдать требования, указанные в Сообщении о торгах;

г) согласие Заявителя приобрести имущество по цене, не ниже начальной цены продажи имущества, указанной в Сообщении о торгах;

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Банку, кредиторам, финансовому управляющему, организатору торгов и о характере этой заинтересованности, об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также иные сведения о заинтересованности по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему, предусмотренные статьей 19 Закона о банкротстве.

2.9. К Заявке должны быть приложены следующие документы:

а) действительная на день предоставления Заявки выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для юридического лица), действительная на день предоставления Заявки выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для индивидуального предпринимателя); копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица); надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

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

в) подтверждение полномочий лица на осуществление действий от имени Заявителя.

2.10. Документы, прилагаемые к направляемой Оператору Заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью Заявителя.

2.11. Организатор торгов принимает решение о признании Заявителей Участниками торгов (далее по тексту - Участник) или об отказе в допуске Заявителей к участию в торгах по результатам рассмотрения в течение пяти дней всех поступивших

Заявок и прилагаемых к ним документов, а также установления факта поступления от Заявителей задатков.

2.12. К участию в торгах допускаются Заявители, представившие Заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления протокола об Участниках.

Заявители, допущенные к торгам, признаются Участниками торгов.

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

- заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и Сообщением о торгах;
- представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный Организатором торгов в публикации, не подтверждено на дату составления Протокола об Участниках.

2.13. Решение Организатора торгов о признании Заявителей Участниками или об отказе в допуске Заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении Участников торгов (далее по тексту - Протокол об Участниках) по каждому выставленному на торги лоту.

2.14. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

«Шаг аукциона» - величина повышения начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона составляет 10 (десять) процентов от начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона не изменяется в течение проведения торгов.

2.15. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, согласно Приказу Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

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

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

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

2.19. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о

результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

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

2.20. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой

протокол в форме электронного документа всем Участникам открытых торгов.

2.21. Суммы внесенных участниками задатков возвращаются всем участникам, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретенного с торгов имущества.

Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, если:

- а) не было предоставлено ни одной Заявки;
- б) к участию в торгах был допущен один Участник;
- в) поданные Заявки не соответствуют условиям торгов.

Если к участию в торгах был допущен только один Участник, Заявка которого соответствует условиям торгов и содержит предложение о цене имущества не ниже установленной Начальной цены продажи, финансовый управляющий вправе заключить договор купли-продажи имущества с этим единственным Участником (далее - единственный Участник) в соответствии с условиями торгов и по цене, предложенной Участником.

2.22. Сообщение об итогах торгов должно быть опубликовано в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, в течение 15 рабочих дней со дня утверждения соответствующего протокола.

Если торги признаны состоявшимися, в сообщении должны быть указаны сведения о Победителе (фирменное наименование - для юридических лиц; фамилия, имя, отчество - для физических лиц), в том числе о наличии или об отсутствии заинтересованности Победителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему, организатору торгов и о характере такой заинтересованности, о предложенной Победителем цене.

2.23. В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора. Предложение о заключении договора и проект договора купли-продажи могут быть направлены победителю торгов в электронном виде. При уклонении или отказе Победителя от заключения договора купли-продажи имущества в пятидневный срок с даты получения соответствующего предложения внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества Участнику, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими Участниками, за исключением Победителя. В случае если цена имущества, предложенная другими Участниками, одинакова, предложение заключить договор купли-продажи имущества направляется Участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене.

2.24. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- 1) сведения об имуществе, его составе, характеристиках;
- 2) цена продажи имущества;
- 3) сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- 4) условия о порядке и сроках передачи имущества покупателю;
- 5) условие об оплате имущества в срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора, путем перечисления денежных средств на указанный в договоре счет должника.

б) иные условия, предусмотренные действующим законодательством при покупке соответствующих видов имущества.

2.25. Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней со дня подписания договора по реквизитам счета, открытым финансовым управляющим Гейма Д.А.

2.26. Передача имущества финансовым управляющим Должника и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами.

2.27. Начальная цена продажи имущества при проведении повторных торгов устанавливается на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены реализации на первых торгах.

2.28. Повторные торги организуются и проводятся в порядке и на условиях, определенных настоящим Положением для организации и проведения торгов.

В случае, если повторные торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным участником торгов, Залогодержатель по обязательствам, обеспеченным залогом, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

При этом указанный кредитор обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со статьей 18, пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона, в течение 10 дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

При оставлении предмета залога за собой между кредитором, требования которого обеспечены залогом, и должником заключается договор (соглашение) в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством о залоге.

2.29. В случае неполучения финансовым управляющим заявления залогового кредитора об оставлении заложенного имущества за собой в течение 30 дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, а также при неоплате залоговым кредитором суммы в соответствии с абзацем вторым пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, заложенное имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в установленном порядке.

2.30. При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах, сроком на 7 (семь) календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 5 (пять) процентов (величина снижения) каждые 5 (пять) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены), до достижения минимальной цены продажи имущества. Начальная цена продажи на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Минимальная цена продажи имущества составляет 30 (тридцать) процентов от начальной цены, установленной на повторных торгах

2.31. В сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения указываются сведения, предусмотренные пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

2.32. По окончании очередного периода проведения торгов (этапа снижения цены) в случае, если в указанном периоде поступили заявки на участие в торгах, Организатор торгов составляет протокол об Участниках торгов.

Участниками признаются - Заявители, представившие Заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления протокола об Участниках.

2.33. 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.

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

2.35. 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 пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Надлежащим уведомлением от залогового кредитора также может являться электронное письмо с электронной почты кредитора - s.n.rvantsova@gmail.com, на электронную почту финансового управляющего Гейма Д.А. Тулумова А.Э. - tulumov1208@gmail.com².

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

3. Заключительные положения

3.1. В случае обнаружения финансовым управляющим Гейма Дениса Александровича при проведении процедуры реализации имущества должника обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящий порядок продажи имущества Гейма Дениса Александровича согласно положениям Законодательства о банкротстве, о наличии таких обстоятельств финансовый управляющий уведомляет залогового кредитора, который в свою очередь предоставляет соответствующие предложения об изменениях/дополнениях порядка, сроков и условий продажи имущества должника. Предложения о вышеназванных изменениях вносятся залоговым кредитором в течение (одного) месяца с момента возникновения указанных обстоятельств.

3.2. В остальном, что не предусмотрено настоящим Порядком, финансовый управляющий действует по своему усмотрению, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации.

² Указанный абзац применяется в случае проведения торгов финансовым управляющим Тулумовым А.Э.

Приложения:

- 1) Копия отчета об оценке № К-854/23 от 23.08.2023 на 83л;*
- 2) Подтверждение направления настоящего отзыва заинтересованным лицам;*
- 3) Копия коммерческое предложение исх. № б/н от 13.11.2023;*
- 4) Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества Гейма Д.А. в редакции залогового кредитора;*
- 5) Доверенность представителя.*