

Положение

о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Акбашевой Альбины Рамазановны

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 21.07.2025 г. по делу № А07-17698/2025 Акбашева Альбина Рамазановна (дата рождения: 23.06.1956, место рождения: дер. Тазларово Зианчуринский район Башкирская АССР, СНИЛС 012-145-726 99, ИНН 022200584261, регистрация по месту жительства: 453382, Республика Башкортостан, Зианчуринский район, село Тазларово, ул Советская, д 6, кв 1, ранее присвоенная фамилия - Голикова) (далее по тексту - должник) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Кулимбетова Нелли Ренатовна (ИНН 027611618300, СНИЛС 143-823-733 61) - член Ассоциация "МСК СРО ПАУ "Содружество" (ОГРН 1022601953296, ИНН 2635064804, адрес: 355035, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кулакова, д. 9, Б).

Во исполнение ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002г. (далее по тексту – ФЗ №127), ст. ст. 447, 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), а также Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации № 495 от 23.07.2015г. "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 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России" (далее по тексту – Приказ № 495).

1.5 Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения регулируются ФЗ Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ от 24 июля 2002 года.

Согласно п.1 ст.12 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ от 24 июля 2002 года, участник долевой собственности вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Согласно п.1 ст.13 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24 июля 2002 года «Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом. П.5 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации №136-ФЗ от 25 октября 2001 года гласит:

«Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". То есть, ввиду наличия противоречия по вопросу выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности, изложенных в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ к вопросам образования и выдела земельных участков, изложенных в «Земельном Кодексе Российской Федерации» №136-ФЗ), владелец долевой собственности практически не может осуществить выдел земельного участка в счет долевой собственности. А это означает, что собственник долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения не может выставить свою долю для реализации на открытых торгах, кроме как другому участнику долевой собственности или фермерскому хозяйству на границах этого населенного пункта (п. 1 ст.12 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24 июля 2002 года)».

В соответствии с п.4 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ продажа имущества должника должна осуществляться на открытых торгах, за исключением ограниченно оборотоспособного имущества, к которому и относится долевая собственность на земли сельскохозяйственного назначения, которые можно продавать только лицам, имеющие долевую собственность в этой же общедолевой собственности, то есть путем проведения торгов в форме закрытого конкурса (п.2,3 ст. 129 «Оборотоспособность объектов гражданского права» ГК РФ).

Проведение торгов в форме закрытого аукциона предполагает, представление потенциальными покупателями наряду с документацией, как при проведении открытого аукциона, так и дополнительных документов, подтверждающих соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества, указанных в сообщении о проведении торгов.

При проведении аукциона заявка на участие в торгах должна содержать обязательство заявителя исполнять условия аукциона, то есть заявитель должен быть собственником доли в общей долевой собственности единого землепользования под кадастровым номером 02:24:000000:138, и далее дать обязательство использовать приобретенную долю по назначению, а именно, для сельскохозяйственного производства. То есть, закон предписывает организовать конкурс только среди лиц, соответствующих участникам конкурса, а именно имеющих долю в праве собственности на земли сельскохозяйственного назначения, расположенных: Россия, Респ Башкортостан, р-н Зианчуринский, с/с Тазларовский.

Финансовым управляющим разработано настоящее положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Акбашевой Альбины Рамазановны (далее – Положение).

Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества Акбашевой Альбины Рамазановны

В тексте настоящего Положения употребляются следующие определения и сокращения:

Финансовый управляющий - Кулимбетова Нелли Ренатовна действующий на основании Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.02.2025 г. по делу № А07-299/2025.

Должник - Акбашева Альбина Рамазановна (дата рождения: 23.06.1956, место рождения: дер. Тазларово Зианчуринский район Башкирская АССР, СНИЛС 012-145-726 99, ИНН 022200584261, регистрация по месту жительства: 453382, Республика Башкортостан, Зианчуринский район, село Тазларово, ул Советская, д 6, кв 1).

Имущество – имущество принадлежащие должнику.

Продавец - Финансовый управляющий.

Организатор торгов – Финансовый управляющий.

Закрытые торги – торги по продаже имущества только среди участников долевой собственности, в электронной форме, в форме аукциона с открытой формой предложения о цене, повторные торги или торги посредством публичного предложения.

Начальная цена продажи имущества – цена выставленного на открытые торги имущества определена на основании Решения об оценке имущества от 12.10.2025.

Шаг аукциона – величина повышения начальной цены продажи имущества должника.

Задаток – денежные средства, перечисленные Заявителем, на расчетный счет, указанный Организатором торгов, в обеспечение исполнения будущего обязательства по оплате приобретенного имущества.

Информационное сообщение – сообщение о продаже имущества, принадлежащего должнику и выставленное на открытые торги, опубликованное в соответствии с ФЗ №127.

Электронная торговая площадка – Электронная торговая площадка выбранная Финансовым управляющим из числа аккредитованных при Ассоциации "МСК СПО ПАУ "Содружество".

ЕФРСБ - Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

День проведения закрытых торгов – день, указанный в информационном сообщении, когда проводятся открытые торги.

Предмет закрытых торгов – имущество, принадлежащее должнику, выставленное на закрытые торги.

Заявитель – другой участник долевой собственности, а также сельскохозяйственная организация или гражданин - член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, подавший Заявку на участие в закрытых торгах которая соответствует требованиям, ФЗ №127 и Приказа № 495.

Участник закрытых торгов – Заявитель, допущенный Организатором торгов к участию в закрытых торгах.

Победитель закрытых торгов – определяется в соответствии ФЗ №127 и Приказа № 495.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение включает в себя сведения о продаваемом имуществе, его состав, характеристику, сроки его продажи, о форме торгов, об условиях, о форме представления предложений о цене имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

1.2. Устанавливает правила проведения закрытых торгов при продаже имущества Должника в ходе процедуры реализации имущества, правила взаимодействия Продавца, Организатора торгов, Электронной торговой площадки, Оператора электронной площадки, Заявителей, Участников открытых торгов и Победителей открытых торгов в процессе их организации и проведения.

1.3. Продажа имущества Должника на открытых торгах осуществляется в соответствии с настоящим Положением, разработанным на основании ФЗ №127, ГК РФ, а также Приказ № 495.

2. Предмет открытых торгов, начальная цена и условия продажи

2.1. Предмет открытых торгов. Начальная стоимость имущества Должника, выставленного на открытые торги

Лот №1: Земельный участок, площадь 24 860 000 кв.м., назначение: Земли сельскохозяйственного назначения, адрес (местонахождение): Россия, Респ Башкортостан, р-н Зианчуринский, с/с Тазларовский, кадастровый (условный) номер: 02:24:000000:138. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/1440.

Начальная цена Лота №1-56 000,00 (пятьдесят шесть тысяч) руб. 00 коп. НДС не облагается;

2.2. Закрытые торги проводятся на электронной торговой площадке.

2.3. Шаг торгов: 5%

2.4. Задаток для участия в закрытых торгах устанавливается в размере 10% от начальной цены продажи имущества Должника. В случае проведения закрытых торгов по средством публичного предложения 10% от начальной цены на текущем периоде проведения торгов. Перечисляется на расчетный счет, указанный Организатором торгов.

2.5. Заявка на участие в закрытых торгах подается в форме электронного документа в сроки, указанные в информационном сообщении на электронную торговую площадку. При проведении аукциона заявка на участие в торгах должна содержать обязательство заявителя исполнять условия аукциона, то есть заявитель должен быть собственником доли в общей долевой собственности единого землепользования под кадастровым номером 02:24:000000:138, и далее дать обязательство использовать приобретенную долю по назначению, а именно, для сельскохозяйственного производства. То есть, закон предписывает организовать конкурс только среди лиц, соответствующих участникам конкурса, а именно имеющих долю в праве собственности на земли сельскохозяйственного назначения, расположенных: Россия, Респ Башкортостан, р-н Зианчуринский, с/с Тазларовский.

2.6. Определение участников закрытых торгов в соответствии с ФЗ №127, Приказ №495.

2.7. Победитель закрытых торгов определяется в день проведения закрытых торгов указанный в информационном сообщении.

2.8. Подписание Договора купли – продажи в соответствии с ФЗ №127 и Приказа №495

2.9. Оплата по Договору купли - продажи, заключенного между Продавцом и Победителем открытых торгов осуществляется Победителем закрытых торгов в течение тридцати дней со дня подписания Договора купли - продажи путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.10. В случае признания открытых торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником открытых торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи предприятия по результатам открытых торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного ФЗ №127, для принятия решений о признании открытых торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником открытых торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам открытых торгов, принимает решение о проведении повторных открытых торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия.

2.11. Повторные закрытые торги проводятся в порядке, установленном ФЗ №127. Начальная цена продажи предприятия на повторных закрытых торгах устанавливается на 10% процентов ниже начальной цены продажи предприятия, установленной на первоначальных закрытых торгах.

2.12. В случае, если повторные открытые торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником открытых торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных открытых торгов продаваемое на открытых торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

2.13. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ФЗ №127, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных закрытых торгах. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в закрытых торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в закрытых торгах осуществляются в порядке, установленном ФЗ №127.

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

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

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

Величина снижения начальной цены:

- с 11ч.00мин. 1 дня до 10ч.59мин. 6 дня, действует начальная цена,
- с 11ч.00мин. 6 дня цена на 15% ниже начальной цены действует до 10ч.59мин. 11 дня,
- с 11ч.00мин. 11 дня цена на 30% ниже начальной цены действует до 10ч.59мин. 16 дня,
- с 11ч.00мин. 16 дня цена на 45% ниже начальной цены действует до 10ч.59мин. 21 дня,
- с 11ч.00мин. 21 дня цена на 60% ниже начальной цены действует до 10ч.59мин. 26 дня,
- с 11ч.00мин. 26 дня цена на 75% ниже начальной цены действует до 10ч.59мин. 31 дня,
- с 11ч.00мин. 31 дня цена на 90% ниже начальной цены действует до 16ч.00мин. 37 дня,
- в 16ч.00мин. 37 дня прием заявок прекращается.

Задаток для участия в торгах составляет 10% от цены лота, действующей на определенном периоде проведения торгов.

Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

3. Расчеты и передача имущества после проведения торгов.

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

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

3.2. Победитель торгов должен уплатить денежные средства за выигранное на торгах имущество в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи.

3.3. Оплата производится путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Продавца. Датой оплаты за выигранное на торгах имущество считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.4. Задаток, уплаченный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретенного на торгах имущества.

3.5. Имущество передается Победителю торгов по акту приема-передачи, который подписывается Продавцом и Победителем торгов после выполнения условий, предусмотренных п.3.3. настоящего Положения.

3.6. Имущество считается переданным с момента подписания акта приема-передачи между Продавцом и Победителем торгов.

4. Недействительность результатов торгов.

4.1. Споры о признании результатов закрытых торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Признание результатов закрытых торгов недействительными, влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем открытых торгов.

Финансовый управляющий



Н.Р. Кулимбетова