

Реализация имущества банкрота — без ошибок!

Порядок продажи имущества должника

#1 Проведение инвентаризации (описи) имущества должника

Банкротство ЮЛ (ч. 2 ст. 129 Зоб)

- Конкурсный управляющий проводит инвентаризацию имущества должника не позднее трех месяцев с даты введения конкурсного производства.
- Срок проведения инвентаризации может быть продлен судом.
- Сведения о результатах инвентаризации включаются в ЕФРСБ в течение трех рабочих дней с даты ее окончания.

Банкротство ФЛ (ст. 213.26 Зоб)

- Сроки проведения описи имущества законом не установлены. По аналогии с инвентаризацией в банкротстве юридического лица опись имущества гражданина составляется финансовым управляющим не позднее трех месяцев с даты введения реализации имущества.
- Обязанность финансового управляющего по включению сведений о результатах описи отсутствует.

#2 Проведение оценки имущества должника, не являющегося предметом залога, и утверждение Положения о порядке, сроке и условиях его продажи

Банкротство ЮЛ (ст. 130, 139 Зоб)

- Конкурсный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника. Сведения об отчете об оценке включаются в ЕФРСБ **в течение двух рабочих дней** с даты поступления копии такого отчета.
- Далее конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.
- В случае, если **в течение двух месяцев** с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов такие предложения утверждены ими не были, АУ вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

Банкротство ФЛ (п. 1 ст. 213.26 Зоб)

- Оценка имущества гражданина проводится финансовым управляющим самостоятельно.
- Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.
- После проведения оценки **в течение одного месяца** АУ обязан представить в суд подготовленное им Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества с указанием начальной цены продажи имущества для его дальнейшего утверждения.

Право преимущественной покупки

Первичное

Лица, занимающиеся производством и (или) переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельным участком, расположенным рядом с землей должника (смежные землепользователи).

* Выделяются особенности:

- наличие у претендента статуса сельскохозяйственной организации при условии выручки от реализации продукции не менее 70% за календарный год от общей суммы выручки (статус, как правило, определяется по состоянию на момент назначения и проведения торгов);
- претендент должен не только владеть землей, но и использовать ее по целевому назначению.

Вторичное

В случае отсутствия смежных землепользователей такое право принадлежит сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, расположенным в той же местности, где находится предприятие-банкрот, а также соответствующему субъекту РФ и муниципальному образованию.

Реализация имущества банкрота — без ошибок!

Последовательность продажи имущества должника

1 Проведение торгов

- Первоначальные торги (в форме аукциона).
- Повторные торги (в форме аукциона).
- Торги посредством публичного предложения.

Формируется начальная цена продажи имущества должника-банкрота.

2 Определение победителя торгов

Победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

Цена продаваемой доли должника определяется по результатам торгов.

3 Соблюдение права преимущественной покупки доли

Сособственнику предоставлялась возможность воспользоваться преимущественным правом покупки имущества (доли) посредством направления предложения о заключении договора.

Цена покупки доли собственником определяется по цене, предложенной победителем торгов.

4 Заключение договора купли-продажи доли (с соблюдением нотариальной формы договора)

В случае реализации собственником своего права с ним заключался договор купли-продажи доли в недвижимом имуществе.

В случае отказа собственника или отсутствия его волеизъявления в течение месяца с даты получения им предложения имущество должника подлежало реализации победителю торгов.

Порядок продажи доли в недвижимом имуществе

1 Соблюдение права преимущественной покупки доли

1.1. Арбитражный управляющий должен предложить другим совладельцам выкупить долю должника и заключить договор купли-продажи с тем, кто согласится.

1.2. Если в течение месяца никто из собственников не соглашается выкупить долю либо же отсутствует их волеизъявление, арбитражный управляющий переходит к реализации доли по общему правилу.

Цена продаваемой доли определяется по начальной цене торгов.

2 Проведение торгов (первоначальных и повторных торгов в форме аукциона и торгов посредством публичного предложения)

При этом преимущественное право покупки действовать уже не будет, в том числе если торги пройдут повторно или имущество будет продаваться посредством публичного предложения.

3 Определение победителя торгов

Победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

4 Заключение договора купли-продажи доли с победителем торгов (с соблюдением нотариальной формы договора)

Варианты возможного поведения АУ:

При наличии разрешения (лицензии)

Арбитражный управляющий принимает гражданское оружие должника на хранение, о чем составляется акт, и обеспечивает условия для его сохранности, безопасности хранения, исключающие доступ к нему посторонних лиц.

При отсутствии разрешения (лицензии)

1. Арбитражный управляющий оставляет должнику имеющееся у него на праве собственности гражданское оружие на ответственное хранение, о чем также составляется акт.
2. Арбитражный управляющий содействует передаче гражданского оружия на хранение специализированной организации, имеющей на это соответствующее разрешение.