



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Седова, д. 76, г. Иркутск, Иркутская область, 664025,

тел. (3952) 262-102; факс (3952) 262-001

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

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества

г. Иркутск

Дело № А19-21817/2018

«25» апреля 2025 года

Резолютивная часть определения объявлена «17» апреля 2025 года

Определение в полном объеме изготовлено «25» апреля 2025 года

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Донец Н.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Белых А.Е., рассмотрев в судебном заседании заявление Ена Артура Вячеславовича о разрешении разногласий и утверждении Положения о порядке продажи имущества должника по делу о признании бывших супругов Ким Ларисы Анатольевны и индивидуального предпринимателя Ен Артур Вячеславович несостоятельными (банкротами) в отсутствие лиц, участвующих в деле,

установил:

Как следует из материалов дела, 18.06.2007 г. между ОАО Акционерным Коммерческим Банком «Московский Деловой Мир» (правопреемник ПАО Банк «ФК Открытие»), и Ен Артуром Вячеславовичем, Ким Ларисой Анатольевной (бывшая супруга должника) заключен кредитный договор № 65.Ф10/07.136 о предоставлении целевого кредита в сумме 6 000 000 рублей для приобретения в общую совместную собственность жилого дома и земельного участка по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Светлый, ул. Третья, дом 18.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 24.10.2018 г. установлено, что требование Публичного акционерного общества «БИНБАНК» (правопреемник ПАО Банк «ФК Открытие») в размере 4 857 419,46 руб. подлежит удовлетворению в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за счет средств, полученных от реализации предмета залога: жилого дома по адресу: 8 Иркутская обл., Иркутский р-н, поселок Светлый, ул.

Третья, д. 18, общей площадью 537,9 кв.м., в том числе жилой 261 кв.м. и земельного участка, общей площадью 1 200 кв.м., категория земель - земли поселений, по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, поселок Светлый, ул. Третья, уч. 18.

За Еном А.В. зарегистрированы объекты недвижимости: земельный участок под жилую застройку (Индивидуальную): кад. № 38:06:141501:4. 1 200 кв.м. Жилое помещение: кад. № 38:06:141501:114, 537.90 кв. м., расположенные по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п. Светлый, ул. Третья, д. 18, подлежащие включению в конкурсную массу и реализации с торгов. Указанное имущество является совместной собственностью должника и Ким Л.А.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 10.02.2023 г. по делу № А19-22594/2022 в отношении Ким Ларисы Анатольевны (бывшей супруги Ена А.В.) введена процедура банкротства - реструктуризация долгов гражданина. В реестр требований кредиторов включено требование ПАО Банк «ФК Открытие» основанное на Кредитном договоре № 65.Ф/07.136 от 18.06.2007г. размере 5 730 499 руб. 53 коп., в качестве требования, обеспеченного залогом имущества должника:

- жилого дома общей площадью 537,90 кв.м., кадастровый номер 38:06:141501:114, расположенный по адресу: Иркутская область, р-н Иркутский, п. Светлый, ул. Третья, д. 18;

- земельного участка под жилую застройку (Индивидуальную), кадастровый номер 38:06:141501:4, общая площадь 1 200 кв.м., расположенный по адресу: р-н Иркутский п. Светлый ул. Третья, 18;

- жилого дома общей площадью 167,1 кв. м., кадастровый номер 38:06:141501:624, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Светлый, ул. Третья, д. 18;

- иные здания, сооружения, находящиеся на земельном участке под жилую застройку (Индивидуальную), кадастровый номер 38:06:141501:4, общая площадь 1 200 кв.м., расположенный по адресу: р-н Иркутский п. Светлый ул. Третья, 18.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 13.07.2023 г. Ким Лариса Анатольевна признана банкротом, введена процедура реализации имущества.

Согласно указанному решению, иное имущество у Ким Ларисы Анатольевны, кроме указанного недвижимого имущества в собственности отсутствует.

Кроме того, Определением Арбитражного суда Иркутской области от 09.01.2023 г. по делу № А19-21817/2018 требование Публичного акционерного общества Банк Финансовая корпорация «Открытие» по договору № 65.Ф10/07.136 от 18.06.2007 г. в размере 4 857 419 руб. 46 коп., из них: 4 076 942 руб. 35 коп. – основной долг, 542 181

руб. 49 коп. - проценты, 200 000 руб. - пени, 38 295 руб. 62 коп. - расходов по оплате государственной пошлины, установленное определением суда от 05.08.19., общим обязательствам супругов: Ен Артура Вячеславовича и Ким Ларисы Анатольевны.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 22.02.2024 г. заявление Новикова Максима Владимировича об объединении дел о несостоятельности супругов в одно производство удовлетворено; объединено дело №А19-21817/2018 и дело №А19-22594/2022 в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу номера №А19 – 21817/2018; утвержден финансовым управляющим в деле о банкротстве Ким Ларисы Анатольевны и Ен Артура Вячеславовича арбитражный управляющий Новиков Максим Владимирович; назначено рассмотрение отчета финансового управляющего о результатах реализации имущества Ен Артура Вячеславовича, Ким Ларисы Анатольевны на 09 час. 20 мин. «23» мая 2024 года.

Ен Артур Вячеславович 08.04.2024 года посредством системы «Мой Арбитр» обратился в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о разрешении разногласий.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 25.07.2024 разрешены разногласия, утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должников Ена Артура Вячеславовича, Ким Ларисы Анатольевны в редакции, предложенной ПАО Банк "Финансовая корпорация Открытие", а именно:

"Положение "О порядке и условиях проведения торгов по реализации заложенного имущества, принадлежащего Ким Ларисе Анатольевне/Ену Артуру Вячеславовичу в рамках процедуры реализации имущества гражданина по делу N А19-21817/2018".

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве) и принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов.

1.2. Положение определяет процедуру организации продажи заложенного имущества, принадлежащего на праве собственности Ким Ларисе Анатольевне/Ену Артуру Вячеславовичу (<...> года рождения, место рождения: г. Ташкент, адрес: Иркутская обл., г. Ангарск, 32 мкр., д. <...>, кв. <...>, адрес места жительства: Иркутская область, р-н Иркутский, п. Светлый, ул. Третья, д. <...>, ИНН 381006226728/ <...> года рождения, адрес регистрации: Иркутская обл., Иркутский р-н, поселок Светлый, ул. Третья, д. <...>, ИНН 381000785720), находящегося в залоге у ПАО Банк "ФК Открытие", а также устанавливает правила определения победителя на торгах, в том числе посредством публичного предложения и условия заключения договора купли-продажи, а

также иные возникающие при реализации Имущества вопросы.

1.3. Реализация имущества Должника осуществляется в соответствии с настоящим Положением, ГК РФ, Законом о банкротстве с учетом особенностей, установленных Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, 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", и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими правоотношения в сфере несостоятельности (банкротства).

## 2. ПОДГОТОВКА К ТОРГАМ

2.1. Предметом продажи является принадлежащее Должнику имущество, находящееся в залоге у ПАО Банк "ФК Открытие" (далее - Залоговый кредитор) на основании:

- кредитного договора N 65.Ф10/07.136 от 18.06.2007 (далее - Имущество).

Права Залогового кредитора в отношении имущества подтверждены определением Арбитражного суда Иркутской области от 03.02.2023 по делу N А19-22594/2022.

Начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 21 152 000 (двадцать один миллион сто пятьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.

### 2.2 Состав имущества:

N лота	Наименование Имущества, входящего в состав лота	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
1	<p>- Земельный участок (площадь 1 200 кв. м.) с кадастровым номером 38:06:141501:4:  Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: р-н Иркутский п. Светлый ул. Третья 18;  Жилой дом (площадь 537,9 кв. м.) с</p>	21 152 000,00

	<p>кадастровым номером 38:06:141501:114: Иркутская область, р-н Иркутский, п. Светлый, ул. Третья, д. 18; - Жилой дом (площадь 167,1 кв. м.) с кадастровым номером 38:06:141501:624: Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, п. Светлый ул. Третья, 18; Нежилое здание (гараж) (площадь 72,3 кв. м.) с кадастровым номером 38:06:141501:644: Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, п. Светлый ул. Третья, 18;</p>	
--	---	--

2.3 Имущество продается посредством проведения торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в электронной форме.

2.4. Организатором торгов выступает Финансовый управляющий Должника.

2.5. Торги проводятся на электронной площадке.

2.6. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке.

2.7. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.

2.8. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.

2.9. Организатор торгов в соответствии с настоящим Положением:

- организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника на ЕФРСБ

Публикация сообщения о реализации Имущества должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Финансовым управляющим Должника настоящего Положения, а в случае наличия разногласий - в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты вынесения определения арбитражным судом.

- подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи

- определяет участников торгов

- уведомляет заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок

- определяет победителей
- выполняет иные обязанности, установленные Законом о банкротстве.

2.10. Сообщение о проведении торгов не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, с учетом того, что срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

2.11. Порядок продажи Имущества на первых и повторных торгах, посредством публичного предложения и процедура оставления Имущества за ПАО Банк "ФК Открытие" осуществляется в соответствии со ст. ст. 110, 111, 138, 139, 213.26 Закона о банкротстве.

### 3. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ

3.1. Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:

3.1.1. проведение Первых торгов;

3.1.2. проведение Повторных торгов со снижением начальной цены на 10% (десять процентов);

3.1.3. направление предложения Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой по цене на 10% (десять процентов) ниже цены Имущества на Повторных торгах;

3.1.4. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять процентов) начальной продажной цены Имущества.

3.1.5. Шаг аукциона устанавливается в размере 5% (пять процентов) начальной продажной цены Имущества.

3.2. В случае признания первых торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов, Организатор торгов в течение пяти рабочих дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и установлении начальной цены продажи.

3.3. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, перечисляются в пользу ПАО Банк "ФК Открытие" с учетом положений п. п. 2 - 2.1 ст. 138, 213.27 Закона о банкротстве.

3.4. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи, который заключается Финансовым управляющим с победителем торгов. Оформление права собственности на Имущество осуществляется после его полной оплаты в соответствии с законодательством РФ и договором купли-продажи Имущества. Все связанные с таким

оформлением расходы полностью возлагаются на Покупателя.

3.5. В случае признания несостоявшимися Повторных торгов и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов, Залоговый кредитор вправе оставить Имущество за собой по цене на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены Имущества на повторных торгах.

3.6. Финансовый управляющий не позднее 5 (пяти) рабочих дней, со дня признания повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Залогового кредитора о возможности оставления Имущества за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи на Повторных торгах.

3.7. При принятии Залоговым кредитором решения об оставлении Имущества за собой финансовый управляющий в течение 5 рабочих дней с момента перечисления ПАО Банк "ФК Открытие" денежных средств на специальный банковский счет (с учетом положений п. 4.1. ст. 138 Закона о банкротстве) подписывает с ПАО Банк "ФК Открытие" передаточный акт и осуществляет фактическую передачу Имущества.

3.8. Если, в срок, установленный Законом о банкротстве со дня признания Повторных торгов несостоявшимися, Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения. Порядок и условия дальнейшей реализации Имущества определяются ПАО Банк "ФК Открытие" путем внесения изменений в настоящее Положение.

#### 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Положением, Финансовый управляющий действует по своему усмотрению, руководствуясь действующим законодательством РФ.

4.2. Финансовый управляющий предпринимает меры по обеспечению сохранности Имущества.

4.3. ПАО Банк "ФК Открытие" имеет право внести в настоящее Положение изменения либо предложить его новую редакцию, в том числе, в случае изменения законодательства Российской Федерации".

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2024 определение Арбитражного суда Иркутской области от 25.07.2024 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.12.2024 определение Арбитражного суда Иркутской области от 25.07.2024 и постановление

Четвертого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2024 отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Отменяя определение суда и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда суд кассационной инстанции указал, что суду необходимо устранить отмеченные недостатки, оценить по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства и доводы лиц, участвующих в обособленном споре в их совокупности и взаимосвязи, с учетом установления всех фактических обстоятельств.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства уведомлены надлежащим образом (часть 6 статьи 121, часть 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Заявление рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон 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.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Судом установлено, что в рамках дела № А19-21817/2018 по заявлению финансового управляющего Новикова М.В. о разрешении разногласий о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника от Ен А.В. и Ким Л.А. поступило ходатайство о назначении экспертизы в целях подтверждения довода о возможности раздела спорного земельного участка и последующей реализации одного из них; проведение данной экспертизы предложено поручить ООО «Межрегиональный Центр Судебных Экспертиз», а именно эксперту Варкулевич Юлии Александровне.

Определением суда от 15.04.2022 судом назначена судебная землеустроительная экспертиза.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Возможно ли разделить земельный участок с кадастровым номером 38:06:141501:4 общей площадью 1 200 кв.м. по адресу Иркутская область, Иркутский район, пос. Светлый, ул. Третья,18, на два земельных участка таким образом, чтобы находящиеся на данном исходном земельном участке жилые здания с кадастровыми номерами 38:06:141501:114 и 38:06:141501:624 оказались расположенными на разных земельных участках?

2. При положительном ответе на вышепоставленный вопрос №1 подготовить схему раздела земельного участка.

В материалы дела представлено заключение эксперта № 2-04/2022 от 25.04.2022, выводы которого следующие.

Ответ на вопрос № 1: Да, раздел участка возможен, жилые дома будут расположены на разных земельных участках, земельный участки будут иметь независимый друг от друга доступ от земель общего пользования.

При подготовке ответа на вопрос № 2 экспертом составлена схема раздела земельного участка.

Заключение эксперта не оспорено, является одним из доказательств, которое согласно разъяснениям, приведенным в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами (части 4 и 5 статьи 71 АПК РФ); суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 АПК РФ; при этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ).

Требования к содержанию заключения эксперта содержатся в статье 86 АПК РФ. Нарушений положений указанной статьи судом не установлено.

Проанализировав заключение эксперта, суд приходит к выводу о том, что заключение составлено в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", статьи 86 АПК РФ; подготовлено лицом, имеющим соответствующий уровень квалификации и подготовки; содержит четкие ответы на поставленные вопросы, перечень примененных

источников, описание и обоснование избранных подходов и методик исследования; выводы эксперта изложены последовательно, ясно, аргументированно и не допускают двойного толкования. Экспертное заключение основано на материалах дела и результатах проведенных исследований, составлено в соответствии с положениями действующих нормативных актов, результаты исследования мотивированы, в заключении содержатся однозначные ответы на поставленные судом вопросы, сомнений в обоснованности заключения эксперта у судов не возникло, наличие противоречий в выводах эксперта не установлено, иными доказательствами выводы эксперта не опровергнуты. Эксперт ответил на вопросы сторон и суда по проведенной экспертизе.

Доказательств, опровергающих выводы эксперта, основанные на исследовании объекта экспертизы, представленных документов, в материалы дела не представлено (статья 65 АПК РФ).

Также представителем должников в материалы дела представлен отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости № 02-10/2022 от 10.10.2022 ООО «Эспертно-правовая организация «ВЕДА», согласно которой итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Иркутская область, Иркутский р-он, п. Светлый, ул. Третья, д. 18, жилой дом по состоянию на 10.11.2022 составила округленно 19 178 000 руб.

Имеющийся в материалах иного обособленного спора отчет № 02-10/2022 от 10.10.2022 об определении рыночной стоимости спорного недвижимого имущества является надлежащим доказательством, которое по существу не оспорено.

Ен А.В. в материалы дела представлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

Кредиторы возражений относительно предложенного порядка не представили.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что представленное Ен А.В. Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества не противоречит положениям статьи 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и направлено на своевременную реализацию имущества должника в целях расчета с кредиторами.

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

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

Разрешить разногласия, утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должников Ена Артура Вячеславовича, Ким Ларисы Анатольевны в

редакции, предложенной финансовым управляющим Новиковым Максимом Владимировичем:

**«ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА  
ЕНА АРТУРА ВЯЧЕСЛАВОВИЧА, КИМ ЛАРИСЫ АНАТОЛЬЕВНЫ  
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящее Положение определяет порядок и условия реализации имущества должника Ена Артура Вячеславовича, Ким Ларисы Анатольевны в отношении которой введена процедура совместного банкротства – реализация имущества гражданина, Определением Арбитражного суда Иркутской области от 15.02.2024 г. по делу № А19-21817/2018.

Настоящее Положение разработано в соответствии с положениями ГК РФ, ФЗ от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России 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 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России" (далее – Приказ Минэкономразвития России № 495).

Торги проводятся в электронной форме и являются открытыми, в том числе и по способу представления предложений о цене. К участию в торгах допускаются юридические, физические лица и индивидуальные предприниматели, которые могут быть признаны покупателями по законодательству Российской Федерации, своевременно, в соответствии с настоящим порядком, подавшие заявку на любой из лотов или все лоты, другие необходимые документы и от которых поступил задаток для участия в торгах.

Электронные торги проводятся с использованием электронной площадки - Аукционы Сибири (<http://www.ausib.ru>). Оператор электронной площадки аккредитован при саморегулируемой организации, членом которой является финансовый управляющий.

Имущество, выставяемое на торги – домовладение, находящееся в совместной собственности должников, расположенное по адресу: Иркутский р-он, п. Светлый, ул. Третья, д. 18, в состав которого входит:

- Земельный участок под жилую застройку (Индивидуальную), земли населенных пунктов. Кадастровый № 38:06:141501:4. Площадь 1 200 кв.м.;

- Жилое здание (жилой дом, 2-х этажный, подземная этажность - 1). Кадастровый № 38:06:141501:114. Площадь 537.90 кв. м. (далее – большой дом);

- Жилой дом (2-х этажный). Кадастровый № 38:06:141501:624. Площадь 167,1 кв.м. (далее – малый дом)

- Нежилое здание (гараж). Кадастровый № 38:06:141501:644. Площадь 72,3 кв.м. (далее – гараж).

1.7. Финансовый управляющий, за чет денежных средств должников, направляет в регистрирующий орган Межевой план от 05.04.2024 г., составленный кадастровым инженером Батраченко А.П. о разделе земельного участка с кадастровым № 38:06:141501:4.

1.8. После раздела земельного участка финансовый управляющий организует продажу имущества в следующем порядке.

1.8.1. сначала на торги выставляется вновь образованный земельный участок, с расположенным на нем малым домом и гаражом;

1.8.2. если имущество не будет продано в порядке предусмотренном п.1.8.1, то на торги выставляется вновь образованный земельный участок, с расположенным на нем большим домом;

1.8.3. если образованный земельный участок, с расположенным на нем большим домом не будет продан, то на торги выставляется все домовладение одним лотом: два земельных участка, большой дом, малый дом, гараж.

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

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

Во время проведения открытых торгов автоматически отклоняются предложения, представленные по истечении установленного срока окончания представления предложений, а также предложения, содержащие цену лота не равную величине ранее представленного предложения о цене, увеличенной на величину, равную "шагу аукциона", одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.

В случае отклонения предложения участнику торгов направляется уведомление об отказе в приеме предложения с указанием причины.

1.11. Оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений. Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

1.12. Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов двух или более одинаковых предложений о цене имущества должника. В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим участником торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

1.13. Победителем открытых торгов признается участник, предложивший максимальную цену имущества должника, которая была названа организатором торгов последней.

1.14. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества должника и определяет победителя открытых торгов.

## **2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

### **2.1. ЭТАП 1. ПРОДАЖА ВНОВЬ ОБРАЗОВАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, С РАСПООЖЕННЫМ НА НЕМ МАЛЫМ ДОМОМ И ГАРАЖОМ**

#### **2.1.1. Состав лота:**

- Земельный участок, образованный в результате раздела земельного участка, с кадастровый номером 38:06:141501:4, площадью 1200 кв.м.

- Жилой дом (2-х этажный). Кадастровый № 38:06:141501:624. Площадь 167,1 кв.м. (далее – малый дом)

- Нежилое здание (гараж). Кадастровый № 38:06:141501:644. Площадь 72,3 кв.м. (далее – гараж).

#### **2.2. Первоначальные торги (аукцион)**

2.2.1. Форма проведения торгов: открытый по составу участников аукцион с открытой формой подачи предложений о цене.

2.2.2. Начальная цена лота: 19 000 000 рублей.

2.2.3. Срок представления заявок на участие в торгах: не менее 25 рабочих дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов.

2.2.4. Размер задатка для участия в торгах: 5 % от начальной цены продажи лота.

2.2.5. Шаг аукциона: 5 % от начальной цены продажи лота.

### **2.3. Повторные торги (аукцион)**

2.3.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, организатор торгов в течение 5 рабочих дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи.

2.3.2. Форма проведения торгов: открытый по составу участников аукцион с открытой формой подачи предложений о цене.

2.3.3. Начальная цена лота: 17 100 000 рублей.

2.3.4. Срок представления заявок на участие в торгах: не менее 25 рабочих дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов.

2.3.5. Размер задатка для участия в торгах: 5 % от начальной цены продажи лота.

2.3.6. Шаг аукциона: 5 % от начальной цены продажи лота.

### **2.4. Право залогового кредитора оставить имущество за собой**

2.4.1. В случае признания несостоявшимися повторных торгов залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

2.4.2 Финансовый управляющий не позднее 5 рабочих дней, со дня признания повторных торгов несостоявшимися письменно уведомляет залогового кредитора о возможности оставления имущества за собой.

2.4.3. Залоговый кредитор при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 213.27 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет, открытый в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

2.4.4. При принятии залоговым кредитором решения об оставлении имущества за собой и перечислении денежных средств на специальный счет должника, в соответствии с п. 2.4.1., 2.4.3 настоящего Положения, финансовый управляющий подписывает с залоговым кредитором акт приема-передачи имущества.

2.4.5. Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой (отказа залогового кредитора оставить имущество за собой), имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

## **2.5. Торги посредством публичного предложения**

2.5.1. В случае если повторные торги были признаны несостоявшимися или предмет торгов не был продан, и залоговый кредитор не оставил предмет торгов за собой, финансовый управляющий публикует сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения с открытой формой подачи предложений о цене.

2.5.2. Начальная цена продажи: в размере начальной цены, установленной на повторных торгах.

2.5.3 Величина снижения начальной цены продажи имущества: 500 000 рублей.

2.5.4. Размер задатка: 5 % от цены, установленной для соответствующего этапа снижения цены имущества.

2.5.5. Срок, по истечению которого последовательно снижается начальная цена: 7 календарных дней.

2.5.6. Минимальная цена продажи: 7 600 000 рублей.

## **2.6. Право залогового кредитора оставить имущество за собой**

2.6.1. Залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для соответствующего этапа снижения цены имущества.

2.6.2. Залоговый кредитор 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 Законом о банкротстве, на специальный банковский счет одновременного с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

## **3. ЭТАП 2. ПРОДАЖА ВНОВЬ ОБРАЗОВАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, С РАПОЛОЖЕННЫМ НА НЕМ БОЛЬШИМ ДОМОМ**

Если имущество не будет реализовано на этапе 1, финансовый управляющий выставляет на торги вновь образованный земельный участок, с расположенным на нем большим домом.

### **3.1.1. Состав лота:**

- Земельный участок, образованный в результате раздела земельного участка, с кадастровый номером 38:06:141501:4, площадью 1200 кв.м.

- Жилое здание (жилой дом, 2-х этажный, подземная этажность - 1). Кадастровый № 38:06:141501:114. Площадь 537.90 кв. м. (далее – большой дом).

### **3.2. Первоначальные торги (аукцион)**

3.2.1. Форма проведения торгов: открытый по составу участников аукцион с открытой формой подачи предложений о цене.

3.2.2. Начальная цена лота: 25 500 000 рублей.

3.2.3 Срок представления заявок на участие в торгах: не менее 25 рабочих дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов.

3.2.4. Размер задатка для участия в торгах: 5 % от начальной цены продажи лота.

3.2.5. Шаг аукциона: 5 % от начальной цены продажи лота.

### **3.3. Повторные торги (аукцион)**

3.3.1. Форма проведения торгов: открытый по составу участников аукцион с открытой формой подачи предложений о цене.

3.3.2. Начальная цена лота: 22 950 000 рублей.

3.3.3 Срок представления заявок на участие в торгах: не менее 25 рабочих дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов.

3.3.4. Размер задатка для участия в торгах: 5 % от начальной цены продажи лота.

3.3.5. Шаг аукциона: 5 % от начальной цены продажи лота.

### **3.4. Право залогового кредитора оставить имущество за собой**

Применению подлежат установленные п. 2.4. настоящего Положения, условия с учетом стоимости реализуемого имущества.

### **3.5. Торги посредством публичного предложения**

Применению подлежат установленные п. 2.5.-2.6 настоящего Положения, условия, за исключением минимальной цены продажи на публичных торгах, которая устанавливается в размере: 7 950 000 рублей.

## **4. ЭТАП 3. ПРОДАЖА ВСЕГО ДОМОВЛАДЕНИЯ**

Если имущество не будет реализовано на этапах 1 и 2, финансовый управляющий выставляет на торги все домовладение одним лотом, находящееся в совместной собственности должников, расположенное по адресу: Иркутский р-он, п. Светлый, ул. Третья, д. 18, в состав которого входит:

- Земельный участок под жилую застройку (Индивидуальную), земли населенных пунктов. Кадастровый № 38:06:141501:4. Площадь 1 200 кв.м.;

- Жилое здание (жилой дом, 2-х этажный, подземная этажность - 1). Кадастровый № 38:06:141501:114. Площадь 537.90 кв. м. (далее – большой дом);

- Жилой дом (2-х этажный). Кадастровый № 38:06:141501:624. Площадь 167,1 кв.м. (далее – малый дом)

- Нежилое здание (гараж). Кадастровый № 38:06:141501:644. Площадь 72,3 кв.м. (далее – гараж).

4.1. Начальная цена лота: 30 000 000 рублей.

При проведении торгов применению подлежат условия, установленные для этапа 1 торгов, за исключением минимальной цены продажи на публичных торгах, которая устанавливается в размере: 8 000 000 рублей.

## **5. ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА**

5.1. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- осуществляет иные функции, предусмотренные настоящим положением и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Сообщение о проведении торгов подлежит размещению на сайте электронной площадки, а также подлежит включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в порядке, установленном Законом о банкротстве не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов, без опубликования в официальном издании.

5.3. Сообщение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

- сведения о предмете торгов, его характеристиках, порядке ознакомления с ним;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах (даты и время начала и окончания представления указанных заявок);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на который вносится задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества (шаг аукциона);
- порядок и критерии выявления победителей торгов;

- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

5.4. Проект договора купли-продажи имущества подлежит включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

## **6. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ**

6.1. 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.

6.2. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о несостоятельности (банкротстве) и настоящим пунктом, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Срок представления заявок на участие в открытых торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения объявления о проведении торгов.

6.3. ЗАЯВКА на участие в открытых торгах оформляется в форме электронного документа. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать:

6.3.1) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика (для заявителя - юридического лица);

6.3.2) фамилию, имя отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика (для заявителя - физического лица);

6.3.3) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий;

6.4. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счет, указанный в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

6.5. Представленные заявки на участие в открытых торгах регистрируются в журнале заявок с присвоением порядкового номера и фиксированием даты и точного времени ее представления. 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.

6.6. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

6.7. 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.

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям,

установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

а) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением;

б) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или требования, содержащиеся в них, недостоверны;

в) поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

6.9. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

6.10. Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

6.11. Подписанный организатором торгов протокол об определении участников торгов размещается на электронной площадке не позднее дня следующего за днем его подписания.

## **7. ПОРЯДОК ПОДВЕДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ И ПРИЗНАНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ НЕСОСТОЯВШИМИСЯ**

7.1. По результатам проведения открытых торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется в форме электронного документа сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися.

7.2. Организатор торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке. Оператор электронной площадки программным обеспечением электронной площадки осуществляет его размещение на электронной площадке. В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

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

- предложения о цене лота, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене;
- результаты рассмотрения предложений о цене лота, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя открытых торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов (в случае использования открытой формы представления предложений о цене);
- 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.

7.3. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки направляет такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов.

7.4. 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.

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

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

7.6. Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися в день проведения торгов в тех случаях, когда:

- 7.6.1) не представлены заявки на участие в торгах;
- 7.6.2) к участию в торгах допущен только один участник.

7.7. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, финансовому управляющему, кредиторам и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

## **8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

8.1. В течение пяти 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.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего, последний вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключения победителя торгов. В этом случае внесенный задаток победителю торгов не возвращается.

В случае отказа или уклонения участника торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключения победителя торгов от подписания договора купли – продажи имущества в течение пяти дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего договор купли – продажи по результатам торгов признается незаключенным.

8.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

8.2.1) сведения об имуществе, его составе, характеристиках;

8.2.2) цена продажи имущества;

8.2.3) порядок и срок передачи имущества покупателю;

8.2.4) сведения о наличии или отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута.

8.3. Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания договора.

8.4. Договоры купли-продажи, заключаемые финансовым управляющим с покупателем имущества, должен предусматривать переход права собственности на продаваемое имущество к покупателю только после поступления денежных средств по данному договору в полной сумме на счет должника.

8.5. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

Такие сведения в форме электронного сообщения подлежат размещению оператором электронной площадки на электронной площадке.

## **9. ПОВТОРНЫЕ ТОРГИ**

9.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов внешний управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия.

9.2. Если открытые торги признаны несостоявшимися, организатор торгов в течение 5 рабочих дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

9.3. Повторные торги проводятся в том же порядке и на тех же условиях, что и первоначальные торги.

9.4. Начальная продажная цена имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах.

9.5. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным

участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов и отказа залогового кредитора оставить имущество за собой, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

## **10. ПУБЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

10.1. Оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

10.2. Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов двух и более одинаковых предложений о цене имущества должника одновременно. 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.

10.3. Для участия в торгах посредством публичного предложения заявитель вносит задаток на указанный в сообщении о проведении торгов счет. Размер задатка составляет 5 % от цены предложения, действующей на дату подачи заявки. Проект договора о задатке размещается на электронной площадке Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Документом, подтверждающим поступление задатка на указанный в сообщении счет, является дубликат выписки со счета должника. Подтверждение оплаты задатка предоставляется заявителем вместе с предоставлением предложения о цене.

Задаток для участия в торгах вносится путем безналичного перечисления на счет должника.

10.4. Начальная цена имущества Должника в целях продажи на торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

10.5. Продажа осуществляется по начальной цене продажи. Начиная с 15 (пятнадцатого) календарного дня и в течение срока действия публичного предложения, начальная цена продажи имущества последовательно снижается каждые 14 календарных дней в размере, согласно установленным условиям Положения, для соответствующего этапа торгов, до достижения минимальной цены (цены отсечения)

10.6. Заявители вправе подавать заявки на участие в торгах посредством публичного предложения, содержащие предложение о цене, которая не ниже установленной начальной цены продажи для текущего периода.

10.7. При поступлении заявки на участие в торгах посредством публичного предложения Оператор переводит торги в статус приостановленных. Организатор торгов рассматривает заявку и в случае соответствия заявки и ценового предложения требованиям настоящего Положения и информационного сообщения о проведении торгов Организатор торгов составляет и подписывает Протокол об определении участников торгов; в случае несоответствия заявки и/или ценового предложения требованиям Организатор торгов отклоняет заявку и уведомляет об этом Оператора, который возобновляет торги.

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

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

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

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

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

10.9. В случае, если не подано ни одного предложения о цене приобретения имущества до момента достижения цены отсечения, продажа имущества должника посредством публичного предложения признается несостоявшейся, о чем организатором торгов в этот же день составляется соответствующий протокол.

10.10. 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 открытых 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 протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

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

б) предложение о цене имущества должника, представленное победителем;

в) результаты рассмотрения предложений о цене имущества должника, представленных участниками торгов;

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов.

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

10.11. 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.

Указанный протокол в течение одного часа с момента его утверждения направляется 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 размещается оператором электронной площадки на электронной площадке и направляется в Единый федеральный реестр

сведений о банкротстве в течение тридцати минут после поступления протокола о результатах проведения торгов от организатора торгов.

10.12. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи имущества должника (дата заключения договора с покупателем или сведения об отказе или уклонении покупателя от заключения договора).

В 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 конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

## **11. ДОГОВОР КУПЛИ–ПРОДАЖИ**

11.1. Продажа имущества по итогам публичного предложения оформляется договором купли-продажи имущества, заключаемым финансовым управляющим с участником торгов первым подавшим заявку.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

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

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

11.3. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации. Передача имущества осуществляется только после оплаты покупателем всей суммы.

11.4. Договор купли продажи заключается в течение пяти дней с момента определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. Обязательным условием для заключения договора является

получение денежных средств от покупателя за проданное имущество не позднее чем в течение тридцати дней со дня подписания договора купли продажи.

11.5. В случае уклонения победителя торгов от заключения договора купли-продажи, а равно не оплата им имущества в установленный срок, финансовый управляющий имеет право заключить договор купли-продажи с лицом, предложение о цене которого было ниже предыдущего, но не ниже цены отсечения публичного предложения.

11.6. В случае отсутствия заявок в ходе публичного предложения финансовый управляющий имеет право заключить прямой договор купли-продажи с любым лицом по цене не ниже цены отсечения публичного предложения. Оплата за имущество должна поступить не позднее 30 дней с даты заключения договора.

## **12. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

12.1. В течение срока указанного в протоколе о результатах публичного предложения покупатель перечисляет на банковский счет денежную сумму равную предложенной победителем в ходе публичной продажи имущества за минусом задатка, внесенного на банковский счет.

12.2. В случае уклонения лица, являющегося победителем торгов, от подписания протокола или договора купли-продажи покупатель несет ответственность, предусмотренную российским законодательством. Задаток в случае уклонения лица, являющегося победителем торгов, от подписания протокола или договора купли-продажи возврату не подлежит.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Настоящее положение действует с момента его утверждения и до завершения процедуры реализации имущества должника.

13.2. В случае возникновения в ходе реализации имущества должника обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, соответствующие изменения подлежат утверждению в Арбитражном суде Иркутской области.

13.3. Имущество, подлежащее реализации в соответствии с 1 этапом торгов и по результатам, которых не было реализовано или оставлено залоговым кредитором за собой, обладает исполнительским иммунитетом, как единственное жилье должников, только в случае реализации имущества, согласно 2 этапу, установленному настоящим Положением.

В случае реализации имущества на 3 этапе торгов, исполнительский иммунитет распространяется на большой дом. В таком случае, денежные средства от реализации

имущества, в соответствии с 3 этапом, подлежат включению в конкурсную массу должников пропорционально доли, приходящейся на имущество, не обладающего исполнительским иммунитетом (земельный участок и расположенные на нем малый дом и гараж), остальные денежные средства подлежат распределению в соответствии со ст. 213.27 Закона о банкротстве, с учетом Определения ВС РФ от 26.06.2023 г. № 307-ЭС22-27054.

13.4. В случае, получения отказа от регистрирующего органа в осуществлении раздела земельного участка с кадастровым № 38:06:141501:4, согласно п. 1.7 настоящего Положения, по причине, связанных с конструктивными и иными особенностями объектов недвижимости, настоящее Положение не подлежит исполнению.

13.5. Все вопросы, неурегулированные настоящим положением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.»

Определение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение месяца со дня его вынесения.

Судья:

Н.А. Донец

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 16.06.2024 22:14:01 Кому выдана Донец Нина Анатольевна
---