

УТВЕРЖДЕНО
Собранием кредиторов
« ____ » _____ 2025г

Дело № А40-225893/2021

Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-225893/2021 от 24.02.2022 Соболев Станислав Анатольевич (25.03.1974 г.р., место рождения: г. Уфа Респ. Башкортостан, ИНН 027802006362, СНИЛС 09390206672, адрес: г. Москва, ул. Вешняковская, д. 2, кв. 51) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении нее введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим утверждена Зайцева Дина Станиславовна (ИНН 026103717869, почтовый адрес: 119021, г. Москва, а/я 75, регистрационный номер 18527), член Ассоциации «НацАрбитр» (ИНН 7710480611, ОГРН 1137799006840, почтовый адрес 101000, г. Москва, а/я 820).

1. Условия и сроки продажи имущества

1.1. Настоящее положение разработано на основании Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции Федерального закона от 30.12.2008г. № 296-ФЗ, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а также иными нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения при банкротстве, в том числе регулирующими правоотношения при реализации имущества предприятий-банкротов.

1.2. Настоящее положение определяет порядок организации и проведения продажи имущества должника..

1.3. Предметом торгов является следующее имущество должника:

- ½ доли жилого дома, общей площадью 72,1 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0501016:721, расположенный по адресу: Московская область, Богородский г.о., тер. СНТ Ковровщик, д. 127;

- ½ доли земельного участка общей площадью 709 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0501016:111, расположенный по адресу: Московская область, р-н Ногинский, д. Ельня, СНТ «Ковровщик», участок № 127

1.4. Стоимость имущества, определенная финансовым управляющим, составляет 1 600 000 рублей.

1.5. Участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

1.6. Финансовый управляющий обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

1.7. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, Финансовый управляющий вправе передать имуществу на продажу путем проведения торгов. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

1.8. Организатором торгов по продаже имущества должника является финансовый управляющий.

1.9. Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке АО «Центр дистанционных торгов», размещенной на сайте <https://bankrot.cdtrf.ru> в сети Интернет.

1.10. Заявитель для участия в торгах должен зарегистрироваться на электронной площадке.

1.11. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток. **Размер задатка для участия в торгах составляет 10% от начальной стоимости.**

1.12. Срок предоставления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Дата и время окончания приема заявок на участие в торгах определяется финансовым управляющим и указывается в сообщении о проведении торгов.

1.13. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона». **Величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона») составляет 5% от начальной цены.**

2. Информация о проведении торгов

2.1. Дата и время проведения торгов определяется финансовым управляющим и указывается в сообщении о проведении торгов.

2.2. Организатор торгов публикует сообщение о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты проведения торгов.

2.3. С даты опубликования сообщения о проведении торгов организатор торгов предоставляет заинтересованным лицам по их письменному запросу сведения об имуществе, выставленном на торги

3. Порядок внесения задатка и представления заявок на участие в торгах

3.1. Прием заявок и прилагаемых к ним документов начинается и заканчивается в срок, указанный в сообщении о проведении торгов. По истечении срока приема заявок, указанного в сообщении о проведении торгов, заявки не принимаются.

3.2. Задаток считается внесенным с момента поступления всей суммы задатка на специальный счет, указанный в публикации.

3.3. 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 счета, указанные 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.

3.4. Заявка на участие в торгах оформляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

- фирменное наименование (наименование), организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя - для юридического лица;
- фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя - для физического лица;
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя, идентификационный номер налогоплательщика;
- обязательство заявителя соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов;
- 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 финансового управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой

организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

3.5. К заявке на участие в торгах должны прилагаться следующие документы:

3.5.1. для юридического лица

- учредительные документы (устав, решение о внесении изменений в устав, свидетельство о регистрации изменений), свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, решения уполномоченного органа об избрании руководителя,
- выписка из ЕГРЮЛ, выданная налоговым органом не позднее, чем за пять дней до даты подачи заявки,
- решение уполномоченного органа на заключение сделки, в которой имеется заинтересованность, и (или) на заключение крупной сделки, если для заявителя приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой и (или) сделкой с заинтересованностью, или справка за подписью руководителя и главного бухгалтера о том, что совершаемая сделка не является крупной;

3.5.2. для физического лица

- паспорт,
- свидетельство о постановке на налоговый учет,
- СНИЛС,
- свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя,

3.5.3. для иностранного 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;

- документ, подтверждающий внесение задатка;
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

3.6. Заявитель направляет заявку и приложенные к ней документы оператору электронной площадки в форме электронного документа через личный кабинет.

3.7. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

4. Определение участников торгов

4.1. Организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах по результатам рассмотрения всех представленных заявок. Решение о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов.

4.2. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, признаваемые в соответствии с законодательством РФ покупателями, которые своевременно представили заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и внесли задаток в порядке и сроки, установленные в сообщении о проведении торгов.

4.3. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. Обязанность доказать свое право на участие в торгах лежит на заявителе.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют требованиям, установленным к ним Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов;
- заявка на участие в торгах и представленные заявителем документы содержат недостоверные сведения;
- поступление задатка на счет продавца не подтверждено на дату, указанную в сообщении о проведении торгов.

4.5. Организатор торгов не позднее пяти календарных дней после окончания представления заявок на участие в торгах направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа протокол об определении участников торгов.

5. Порядок проведения торгов

5.1. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.

5.2. Оператор электронной площадки проводит открытые торги в форме аукциона, в ходе которого участники торгов на электронной площадке открыто заявляют предложения о цене.

5.3. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

5.4. Время приема предложений участников торгов о цене имущества должника составляет один час от времени начала представления предложений о цене имущества должника до истечения времени представления предложений о цене имущества должника и не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене имущества должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программных и технических средств электронной площадки завершаются.

5.5. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену имущества должника.

5.6. 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.

6. Порядок подведения результатов проведения торгов и признания торгов несостоявшимися

6.1. По результатам проведения торгов с помощью программных средств ЭТП формируется протокол о результатах проведения торгов или о признании торгов несостоявшимися.

6.2. Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися, размещаются на электронной площадке в карточке торгов, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве

6.3. 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 на участие в торгах содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены имущества, договор купли-продажи заключается организатором (продавцом) с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

6.4. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (Пяти) дней со дня получения предложения от арбитражного управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7. Повторные торги

7.1. В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов финансовый управляющий в течение 10 рабочих дней после завершения срока, установленного федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

7.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном федеральным законом.

7.3. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

7.4. В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с положениями ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет, в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

7.5. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством **публичного предложения**.

8. Торги посредством публичного предложения

8.1. При продаже имущества должника посредством публичного предложения действует следующий порядок определения начальной цены:

8.2. **Начальная цена** продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, и действует 7 календарных дней.

8.3. При отсутствии в установленный период заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

8.4. **Величина последовательного снижения начальной цены, т.е. «шаг», на который начальная цена последовательно, в установленные сроки подлежит снижению - составляет 10 % (десять процентов) от начальной цены.**

8.5. Срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи имущества, составляет 7 календарных дней, что является одним периодом проведения торгов посредством публичного предложения, по следующему графику:

- 1й период - цена предложения, установленная для повторных торгов;
- 2й период - на 10% от начальной цены, установленной для повторных торгов;
- 3й период - на 20% от начальной цены, установленной для повторных торгов;
- 4й период - на 30% от начальной цены, установленной для повторных торгов;
- 5й период - на 40% от начальной цены, установленной для повторных торгов;

6й период - на 50% от начальной цены, установленной для повторных торгов;

7й период - на 60% от начальной цены, установленной для повторных торгов;

8.6. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах посредством публичного предложения и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах посредством публичного предложения осуществляются в порядке, установленном ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

8.7. Организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах после истечения соответствующего периода действующей цены предложения.

8.8. В случае определения победителя торгов посредством публичного предложения, организатор торгов составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его оператору электронной площадки. С момента определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

8.9. В случае отказа в допуске заявителя к торгам, либо не определения победителя торгов посредством публичного предложения торги по продаже имущества путем публичного предложения продолжаются в порядке и сроки, указанные в сообщении о проведении торгов посредством публичного предложения.

8.10. 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.

8.11. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок (период действия определенной цены продажи имущества) 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.

8.12. 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.

8.13. Организатор торгов определяет победителя торгов, после истечения соответствующего периода действующей цены предложения. С момента определения победителя торгов прием заявок прекращается.

8.14. В течение пятнадцати календарных дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов публикует сообщение о результатах проведения торгов.

8.15. В случае, если победитель торгов не подписал протокол о результатах проведения торгов в течение пяти рабочих дней со дня определения победителя торгов, а также в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти рабочих дней с даты получения предложения финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение договора купли-продажи. Финансовый управляющий направляет

предложение о заключении договора купли-продажи претенденту, предложившему наибольшую цену, за исключением лица, признанного победителем торгов, при равных ценовых предложениях нескольких участников торгов, участнику подавшим заявку ранее остальных участников, за исключением победителя торгов. При отсутствии иных участников торгов, торги посредством публичного предложения продолжаются с периода публичного предложения, следующего за периодом, на котором остановились торги.

8.16. В течение 15 рабочих дней со дня принятия организатором торгов решения об определении победителя торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества по установленной цене с приложением проекта договора.

8.17. В случае если по истечении срока, установленного в сообщении о проведении торгов (публичном предложении), не был определен победитель торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов с победителем торгов, залоговый кредитор определяет порядок, сроки и условия дальнейшей реализации имущества должника.

8.18. 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 положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. С даты поступления денежных средств на счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

8.19. В соответствии с п.5 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» если имущество не будет реализовано в установленном порядке и кредиторы откажутся от принятия указанного имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи. В этом случае п. 1 ст. 148 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не применяется.

8.20. Имущество предлагается кредиторам в качестве отступного в соответствии с нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

8.21. Согласно п. 12 ст. 142.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», кредитор, не направивший конкурсному управляющему заявления о согласии на погашение своего требования путем предоставления отступного в установленный срок и (или) не указавший сведений об имуществе должника, считается отказавшимся от погашения своего требования путем предоставления отступного.

8.22. Имущество должника, предоставляемое в качестве отступного, распределяется между кредиторами, направившими конкурсному управляющему заявления о согласии на погашение своих требований путем предоставления отступного, в порядке очередности, установленной настоящим Федеральным законом, пропорционально размерам погашаемых требований этих кредиторов путем предоставления отступного.

8.23. Имущество должника, в отношении которого поступили заявления о согласии на погашение своих требований путем предоставления отступного от нескольких кредиторов, передается кредиторам, направившим указанные заявления, в общую долевую собственность.

9. Заключение договора купли-продажи имущества должника

9.1. Продажа имущества должника оформляется договором купли-продажи имущества.

9.2. Договор купли-продажи имущества должника подписывается победителем торгов либо единственным участником в течение 5 рабочих дней с даты получения предложения о заключении договора от финансового управляющего.

9.3. Оплата по договору купли-продажи имущества должника производится покупателем в течение 30 календарных дней с момента подписания этого договора.

9.4. Обязанность покупателя по оплате имущества считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет продавца (реквизиты указаны в сообщении о проведении торгов, договоре купли-продажи). Сумма внесенного задатка на участие в торгах засчитывается в счет исполнения обязательств покупателя по заключенному договору купли-продажи имущества должника.

9.5. Передача имущества должника осуществляется после полной оплаты цены имущества по передаточному акту, подписываемому сторонами. С момента подписания передаточного акта на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения переданного имущества.

9.6. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) покупателем условий договора купли-продажи имущества должника, продавец имеет право в одностороннем порядке расторгнуть этот договор, при этом сумма внесенного задатка покупателю не возвращается.

Финансовый управляющий

Зайцева Д.С.