

**Единое Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Должника в
процедуре банкротства Гусевой Любови Викторовны**

(дата рождения: 05.12.1987, место рождения: гор. Пенза, СНИЛС: 134-840-036 40, ИНН 583609029630, регистрация по месту жительства: 442586, Пензенская область, р-н Сосновский, рп Сосновоборск, ул. Комсомольская, д. 64)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина Гусевой Любови Викторовны (далее – Должник) разработано в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – ФЗ-127), Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ФЗ-101), Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 и иными нормативными актами.

1.2. Организатор реализации. Функции организатора реализации (Организатора торгов, Продавца) осуществляет Финансовый управляющий Лучихина Анастасия Павловна, действующий на основании Решения Арбитражный суд Пензенской области по делу № А49-9225/2025 от 8 декабря 2025 г. (далее – Организатор).

1.2.1. Функции Организатора:

- * публикует и размещает сообщения о продаже имущества и о результатах процедур;
- * определяет участников торгов или покупателей по прямым договорам;
- * определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах;
- * уведомляет заявителей и участников о результатах процедур;
- * осуществляет все иные необходимые действия для реализации имущества.

1.2.2. Контактные данные Организатора:

- * Почтовый адрес: 426039, Удмуртская Республика, г. Ижевск, а/я 77
- * Адрес электронной почты: torglap@mail.ru
- * Контактный телефон: +79770496029

1.3. **Состав и начальная цена имущества.** Имущество, подлежащее реализации (далее – Имущество), его состав, характеристики, местонахождение и начальная цена продажи указаны в Таблице №1. Каждый объект Имущества представляет собой отдельный Лот.

Таблица №1

№ лота	Описание, характеристика имущества	Залог	Количество	Начальная цена, руб.
1	Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей 1, общая площадь 35 кв. м., адрес (местоположение): Пензенская область, р-н. Сосновоборский, с. Нижняя Липовка, пер. Школьный, д. 4. Кадастровый номер 58:26:0510401:24. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2 Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 3 183 кв. м., адрес объекта: Пензенская область, р-н Сосновоборский, с Нижняя Липовка, пер Школьный, уч 4. Кадастровый номер 58:26:0510201:2. Общая долевая собственность, доля в праве 1/2	Нет	1	129 000

1.4. **Порядок ознакомления.** Ознакомление с Имуществом и документацией производится по месту нахождения Имущества (указанному в Таблице №1) с момента публикации сообщения о продаже и до даты окончания приема заявок по предварительной записи по телефону и/или электронной почте Организатора, указанным в п. 1.2.2.

1.5. Настоящее Положение, включая начальную цену продажи Имущества, указанную в Таблице №1, подлежит утверждению в соответствии с требованиями ФЗ -127.

2. Определение порядка (способа) реализации имущества

2.1. **Матрица процедур.** Способ, форма и условия реализации каждого Лота, указанного в Таблице №1, определяются в соответствии с типом, стоимостью, статусом Имущества и регулируются соответствующими Разделами настоящего Положения согласно Таблице 2.

2.2. Таблица 2. Матрица процедур реализации

Категория имущества	Оценочная стоимость	Залог (Да/Нет)	Порядок продажи	Форма торгов	Особенности	Ссылка на Раздел
Недвижимое имущество (объект)	Любая	Нет	Торги	Открытый аукцион		Раздел 7
Недвижимое имущество (объект)	Любая	Да	Торги	Открытый аукцион	Обязателен Раздел 10	Раздел 7, Раздел 10
Земельная доля (пай) с/х	Любая	Нет/Да	Торги	Закрытый аукцион	Особый состав участников (ФЗ-101)	Раздел 8.2
Движимое имущество	> 100 000 руб.	Нет	Торги	Открытый аукцион		Раздел 7
Движимое имущество	> 100 000 руб.	Да	Торги	Открытый аукцион	Обязателен Раздел 10	Раздел 7, Раздел 10
Движимое имущество	< 100 000 руб.	Нет	Прямая продажа	Без торгов	Публикуется в ЕФРСБ	Раздел 6
Движимое имущество	< 100 000 руб.	Да	Прямая продажа	Без торгов	Публикуется в ЕФРСБ Обязателен Раздел 10	Раздел 6, Раздел 10
Оружие (ограниченно в обороте)	Любая	Нет/Да	Прямая продажа	Без торгов	Особый покупатель (Лицензия ОЛРР)	Раздел 8.1

2.3. **Согласование с Залоговым кредитором.** В случае, если Имущество (Лот) является предметом залога (регулируется Разделом 10), настоящее Положение, включая Приложение №1 в части начальной цены продажи, порядка и условий проведения торгов (или прямой продажи), определяется Финансовым управляющим на основании решения Залогового кредитора в порядке, предусмотренном п. 4 ст. 138 ФЗ-127.

3. Порядок реализации преимущественного права покупки (Предварительный этап)

3.1. **Применение.** Настоящий Раздел применяется до начала процедур продажи, описанных в Разделах 6, 7, 8, в случае, если Имущество (Лот) находится в общей долевой собственности. Применение настоящего Раздела основано на Постановлении Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П.

3.2. **Уведомление собственников.** Организатор торгов обязан предложить другим участникам долевой собственности (сособственникам) приобрести долю Должника по **начальной цене продажи**, установленной в Таблице №1.

3.3. Порядок уведомления:

3.3.1. При числе собственников 20 и менее: Организатор направляет каждому собственнику заказное письмо, содержащее предложение о покупке.

3.3.2. При числе собственников свыше 20 (преимущественно для земельных паев): Организатор осуществляет уведомление путем опубликования извещения на официальном сайте Росреестра или в местном печатном издании по месту нахождения объекта.

3.4. Сроки акцепта. Срок для реализации преимущественного права (направление собственником письменного согласия) составляет:

* 30 (тридцать) календарных дней с даты получения уведомления (или с даты публикации) для недвижимого имущества.

* 10 (десять) календарных дней с даты получения уведомления для движимого имущества.

3.5. Последствия:

3.5.1. В случае получения согласия (акцепта) от одного или нескольких собственников, Имущество продается им по начальной цене. Договор купли-продажи (ДКП) заключается в порядке, предусмотренном Разделом 5. Продажа Имущества иными способами (торги, прямая

продажа) не производится.

3.5.2. В случае отказа собственника (собственников) от реализации права, или отсутствия волеизъявления в установленный п. 3.4 срок, Имущество подлежит реализации в порядке, установленном Матрицей процедур (Раздел 2.2).

3.5.3. Преимущественное право покупки не применяется при проведении повторных торгов и при продаже Имущества посредством публичного предложения.

4. Общие положения о проведении электронных торгов (для Разделов 7 и 8.2)

4.1. **Электронная площадка (ЭТП).** Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке ООО «МЭТС», размещенной в сети Интернет по адресу: <https://m-ets.ru/>.

4.2. **Размер задатка.** Для участия в торгах заявитель вносит задаток в размере **10% (десять процентов)** от начальной цены Лота, установленной для соответствующего этапа торгов.

4.3. **Порядок внесения задатка.** Задаток вносится на реквизиты оператора ЭТП ООО «МЭТС» и должен поступить не позднее даты окончания срока приема заявок. Перечисление задатка признается акцептом договора о задатке.

4.4. **Шаг аукциона.** Величина повышения начальной цены («шаг аукциона») устанавливается в размере **10% (десять процентов)** от начальной цены Лота.

4.5. Заявка на участие в торгах. Заявка оформляется на русском языке и должна содержать сведения, предусмотренные п. 11 ст. 110 ФЗ-127 и Приказом МЭР № 495, в том числе:

- a) наименование, организационно-правовая форма, ОГРН, ИНН, адрес (для юр. лица);
- b) ФИО, паспортные данные, ИНН, СНИЛС, место жительства (для физ. лица);
- c) номер контактного телефона, адрес электронной почты, реквизиты для возврата задатка;
- d) сведения о наличии или отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, Организатору.

4.5.1. Для участия в закрытых торгах (Раздел 8.2) заявка также должна содержать документы, подтверждающие право заявителя на участие в таких торгах.

4.6. **Срок приема заявок.** Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее **25 (двадцати пяти) рабочих дней** со дня опубликования сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ.

4.7. Определение участников торгов. Организатор рассматривает поступившие заявки и принимает решение о допуске или отказе в допуске заявителя. Основания для отказа:

- * заявка не соответствует требованиям;
- * представленные документы недостоверны;
- * поступление задатка не подтверждено на дату составления протокола об определении участников.

4.8. **Порядок возврата задатка.** Суммы внесенных задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

5. Порядок заключения Договора Купли-Продажи (ДКП) и Оплаты (Общий раздел)

5.1. **Предложение о заключении ДКП.** В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания итогового протокола (о результатах торгов или прямой продажи) Организатор направляет победителю (покупателю) предложение заключить ДКП с приложением проекта договора.

5.2. **Срок заключения ДКП.** Победитель (покупатель) обязан подписать ДКП в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения от Организатора.

5.3. **Последствия уклонения Победителя.** В случае отказа или уклонения победителя (покупателя) от подписания ДКП в установленный срок, внесенный им задаток (при наличии) не возвращается. Организатор вправе предложить заключить ДКП участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену по сравнению с ценой, предложенной другими участниками, за исключением победителя (второе место).

5.4. **Срок оплаты Имущества.** Покупатель обязан уплатить цену Имущества, установленную в ДКП, в течение **30 (тридцати) календарных дней** с даты подписания ДКП. Задаток, внесенный покупателем (при наличии), засчитывается в счет оплаты.

5.5. **Реквизиты для оплаты.** Оплата производится на основной счет Должника, используемый в процедуре банкротства: ПАО "СОВКОМБАНК", филиал "Центральный" №сч. 40817810750220289280 кор. Сч. 30101810150040000763 045004763 ИНН Банка 4401116480 получатель: Гусева Любовь Викторовна

5.5.1 Реквизиты для оплаты залогового имущества. Оплата производится на специальный банковский счет Должника, используемый в процедуре банкротства: _____ №сч. 40817810750220289280 кор. Сч. 30101810150040000763 045004763 ИНН Банка 4401116480 получатель: Гусева Любовь Викторовна

5.6. Передача Имущества. Передача Имущества Организатором и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту. Имущество передается в течение 10 (десяти) календарных дней с момента полной оплаты Имущества Покупателем. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности (в том числе но не ограничиваясь, оплата услуг нотариуса, оплата услуг кадастровых инженеров), возлагаются на Покупателя.

МОДУЛЬНЫЕ РАЗДЕЛЫ (ПОРЯДКИ РЕАЛИЗАЦИИ)

6. Раздел 6. Порядок реализации имущества стоимостью < 100 000 рублей (Прямая продажа)

6.1. Применение. Настоящий Раздел применяется для Имущества (Лота), оценочная стоимость которого составляет **менее 100 000 (ста тысяч) рублей.**

6.2. Правовое основание. п. 5 ст. 139 ФЗ-127.

6.3. Публикация сведений о продаже:

6.3.1. Обязательно: Организатор публикует сообщение о продаже в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ).

6.4. Порядок приема заявок. Заинтересованные лица направляют заявки в произвольной форме на электронный адрес Организатора (п. 1.2.2). Заявка должна содержать ФИО (наименование) покупателя, контакты и предлагаемую цену, которая не может быть ниже начальной цены, установленной для текущего периода, сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий .

6.5. Срок приема заявок и Определение покупателя. Срок приема заявок (период) составляет 5 (пять) календарных дней с даты публикации сообщения.

6.5.1. Покупателем признается лицо, предложившее в течение периода наибольшую цену.

6.5.2. При равенстве предложений о цене, покупателем признается лицо, чья заявка поступила Организатору ранее других.

6.6. Порядок снижения цены. В случае, если по истечении 3-дневного срока (п. 6.5) не поступило ни одной заявки, или поступившие заявки содержат цену ниже начальной, Организатор в тот же день снижает цену:

6.6.1. Шаг снижения: 15% (десять процентов) от начальной цены (указанной в Таблице №1).

6.6.2. Период снижения: 3 (три) календарных дня.

6.6.3. Цена отсечения: Снижение происходит до достижения 10% (десяти процентов) от начальной цены.

6.7. Заключение ДКП. После определения покупателя (на любом из этапов снижения) Организатор действует в соответствии с Разделом 5. Задаток при такой форме продажи не взимается.

7. Раздел 7. Порядок реализации имущества путем открытых электронных торгов (Аукцион)

7.1. Применение. Настоящий Раздел применяется для:

а) Недвижимого имущества (любой стоимости).

б) Движимого имущества стоимостью > 100 000 руб..

с) Иного имущества, если оно не подпадает под действие Разделов 6 или 8.

7.2. Публикация извещений о торгах имущества: Сообщение публикуется в ЕФРСБ не менее чем за 25 рабочих дней до даты торгов.

7.3. Общие условия торгов. Торги проводятся в соответствии с общими правилами, установленными в Разделе 4 (ЭТП «МЭТС», Задаток 10%, Шаг 10%).

7.4. Порядок проведения аукциона. Торги проводятся в день и время, указанные в сообщении. Участники подают открытые предложения о цене с соблюдением «шага аукциона» (п. 4.4). Время продления торгов при поступлении предложения – 30 минут.

7.5. Определение Победителя. Победителем аукциона признается участник, предложивший

наиболее высокую цену за Лот.

7.6. Оформление результатов. Результаты торгов оформляются Протоколом о результатах проведения торгов в день проведения торгов, который подписывается Организатором.

7.7. Торги с единственным участником. Если к участию в торгах был допущен только один участник, торги признаются несостоявшимися. ДКП заключается с единственным участником по предложенной им цене, но не ниже начальной цены продажи.

7.8. Заключение ДКП. Заключение ДКП с победителем или единственным участником осуществляется по правилам Раздела 5.

8. Раздел 8. Особенности реализации имущества, ограниченного в обороте, и с/х паев

8.1. Порядок реализации Оружия (Имущество, ограниченное в обороте)

8.1.1. Применение. Настоящий подраздел применяется для реализации гражданского, служебного и иного оружия, принадлежащего Должнику и ограниченного в обороте.

8.1.2. Правовое основание. Реализация имущества, ограниченного в обороте, осуществляется путем продажи лицам, имеющим право на его приобретение, с учетом требований ФЗ «Об оружии».

8.1.3. Форма продажи. Прямая продажа без проведения торгов.

8.1.4. Публикация сведений о продаже: ЕФРСБ.

8.1.5. Особые требования к покупателю. К заявке на приобретение (п. 6.4) покупатель (физическое лицо) обязан приложить:

а) Копию паспорта гражданина РФ.

б) Копию действующего разрешения (лицензии) на приобретение данного вида оружия, выданную Отделом лицензионно-разрешительной работы (ОЛРР) Управления Росгвардии.

8.1.6. Заявки, не содержащие документов, указанных в п. 8.1.5, Организатором не рассматриваются.

8.1.7. Порядок снижения цены. В случае отсутствия заявок от лиц, соответствующих требованиям (п. 8.1.5), в течение установленного периода:

* Период снижения: 3 (три) календарных дня.

* Шаг снижения: 15% (пятнадцать процентов) от начальной цены.

* Цена отсечения: Снижение происходит до достижения 10% (десяти процентов) от начальной цены.

8.1.8. Заключение ДКП. Заключение ДКП осуществляется по правилам Раздела 5. Передача оружия Покупателю осуществляется в строгом соответствии с регламентами ОЛРР Росгвардии.

8.2. Порядок реализации Земельных долей (Паев) (Закрытые торги)

8.2.1. Применение. Настоящий подраздел применяется для реализации долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (паи).

8.2.2. Форма торгов. Торги проводятся в форме **закрытого** аукциона.

8.2.3. Публикация извещений о торгах: ЕФРСБ не менее чем за 25 рабочих дней.

8.2.4. Особые требования к участникам торгов. К участию в закрытых торгах допускаются исключительно лица, указанные в п. 1 ст. 12 ФЗ-101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а именно:

а) Сельскохозяйственная организация, использующая данный земельный участок.

б) Гражданин – член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующий данный земельный участок.

с) Другие участники долевой собственности (в случае, если они не воспользовались своим правом в порядке Раздела 3).

8.2.5. Заявитель обязан приложить к заявке на торги документы, подтверждающие его соответствие одному из указанных в п. 8.2.4 статусов.

8.2.6. Общие условия торгов. Торги проводятся в соответствии с общими правилами, установленными в Разделе 4 (ЭТП «МЭТС», Задаток 20%, Шаг 10%).

8.2.7. Заключение ДКП. Заключение ДКП осуществляется по правилам Раздела 5.

9. Раздел 9. Порядок проведения повторных торгов и продажи посредством публичного предложения

9.1. Повторные торги.

9.1.1. В случае признания торгов (проведенных по Разделам 7 или 8.2) несостоявшимися или незаключения ДКП с победителем (единственным участником), Организатор проводит повторные торги.

9.1.2. Начальная цена на повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены, установленной на первичных торгах.

9.1.3. Повторные торги проводятся в том же порядке (Раздел 7 или 8.2) и на тех же условиях, что и первичные.

9.2. Продажа посредством публичного предложения.

9.2.1. В случае, если повторные торги признаны несостоявшимися, Имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

9.2.2. Начальная цена публичного предложения устанавливается в размере начальной цены на повторных торгах.

9.2.3. Порядок снижения цены (для имущества, реализовывавшегося по Разделам 7 и 8.2):

* Период снижения: 3 (три) рабочих дня.

* Шаг снижения: 15% (десять процентов) от цены повторных торгов.

* Цена отсечения: Снижение происходит до достижения 10% (десяти процентов) от цены повторных торгов.

9.2.4. Определение Победителя. Победителем признается участник, который первым представил заявку на участие, содержащую предложение о цене, которая не ниже цены, установленной для определенного периода проведения торгов. С даты определения победителя прием заявок прекращается.

9.2.5. Заключение ДКП осуществляется по правилам Раздела 5.

10. Раздел 10. Особенности реализации Залогового имущества

10.1. **Применение.** Настоящий Раздел применяется **совместно** с Разделами 6, 7, 8 и 9, если реализуемое Имущество (Лот) является предметом залога. Нормы настоящего Раздела имеют приоритет над общими нормами.

10.2. **Согласование.** Порядок продажи и начальная цена определяются Залоговым кредитором в порядке п. 4 ст. 138 ФЗ-127, как указано в п. 2.3 настоящего Положения.

10.3. **Право Залогового кредитора при срыве повторных торгов.**

10.3.1. В случае признания повторных торгов (Раздел 9.1) несостоявшимися, Организатор предлагает Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой (на основании п. 4.1 ст. 138 ФЗ-127).

10.3.2. Цена оставления Имущества – начальная цена на повторных торгах минус 10% (т.е. 81% от первоначальной цены).

10.3.3. Если Залоговый кредитор не воспользуется этим правом в течение 30 дней, Имущество выставляется на публичное предложение (Раздел 9.2).

10.4. **Обязанность Залогового кредитора при срыве публичного предложения.**

10.4.1. В случае, если Имущество не было реализовано посредством публичного предложения (Раздел 9.2) по цене отсечения, Организатор предлагает Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой по цене отсечения (или цене последнего периода) [на основании п. 4.2 ст. 138 ФЗ-127].

10.4.2. В этом случае Залоговый кредитор обязан принять (оставить за собой) предмет залога.

10.5. **Особенности для залогового имущества < 100 000 руб. (Раздел 6).**

10.5.1. В случае, если залоговое имущество стоимостью < 100 000 руб. не было реализовано по цене отсечения (10% от начальной цены) в порядке Раздела 6, Залоговый кредитор вправе (но не обязан) оставить предмет залога за собой по этой цене.

10.5.2. В случае отказа Залогового кредитора, Имущество предлагается в качестве отступного иным кредиторам (Раздел 11.1) при отказе кредиторов от принятия имущества в качестве отступного, имущество возвращается Должнику (Раздел 11.2).

11. Развершающие положения (для незалогового имущества)

11.1. **Предложение отступного.** В случае, если незалоговое Имущество не было реализовано в порядке, предусмотренном Разделом 9, и при отсутствии кредиторов первой и второй очереди, Организатор предлагает кредиторам третьей очереди принять указанное Имущество в качестве отступного в счет погашения своих требований.

11.1.1. Стоимость Имущества для отступного определяется в размере 100% от минимальной цены (цены отсечения) на публичном предложении.

11.1.2. Срок на принятие предложения – 30 рабочих дней.

11.2. **Возврат имущества Должнику.** В случае отсутствия заявлений от кредиторов о согласии принять Имущество в качестве отступного (п. 11.1), Финансовый управляющий передает данное Имущество Должнику по акту приема-передачи. Право Должника распоряжаться таким Имуществом восстанавливается.

Финансовый
Гусевой Любови Викторовны

управляющий



А.П. Лучихина