

Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина

Утагалиева Вячеслава Саидовича

(дата рождения: 06.06.1982 г., место рождения: р. п. Советское Советский р-н Саратовская обл., СНИЛС 132-376-609 50, ИНН 643302211870, адрес регистрации по месту жительства: 413210, Саратовская область, рп. Степное, ул. Димитрова, д. 49, кв.31)

1. Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним

Номер лота	Описание, характеристика имущества	Начальная цена продажи, руб
1	Комната, кадастровый номер: 64:48:040825:2833, местоположение: Саратовская обл., г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, к. 4; площадь: 12.4, вид права, доля в праве: общая долевая собственность $\frac{1}{4}$; дата государственной регистрации: 03.10.2013, номер государственной регистрации: 64-64-01/569/2013-298, основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости, выдан 27.09.2013. Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Запрещение регистрации 64:48:040825:2833-64/073/2025-7; Запрещение регистрации 64:48:040825:2833-64/136/2023-3	151 489

Ознакомление заинтересованных лиц с составом имущества должника, условиями его продажи, а также иной имеющейся у организатора торгов информацией о выставленном на продажу имуществе, в том числе об обременениях, (в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования правоустанавливающих документов) производится с даты опубликования сообщения о проведении торгов в рабочие дни с понедельника по пятницу с 09:00 ч. до 11:00 ч. по местному времени (UTC +4) по предварительной записи по адресу электронной почты, указанной в реквизитах арбитражного управляющего (запросы на ознакомление с имуществом, документами на имущество принимаются на адрес электронной почты строго в рабочие дни с 09:00 ч. до 18:00 ч. по местному времени (UTC +4). Ознакомление возможно до даты окончания приема заявок. За пределами рабочего времени заявки на осмотр имущества и документов на него не принимаются.

Продажа на торгах доли в праве общей собственности имущество, указанное в настоящем положении о продаже в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности (с

учетом позиции изложенной в Постановлении Конституционного суда Российской Федерации № 23-П от 16 мая 2023 года), предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 Гражданского Кодекса Российской Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем.

После утверждения собранием кредиторов настоящего положения о порядке продажи имущества гражданина должника (самостоятельного утверждения положения финансовым управляющим в случае отсутствия кворума в собрании кредиторов), финансовый управляющий направляет другим участникам долевого собственности заказным письмом с описью, предложение (извещение) приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах (согласно проведенной оценке рыночной стоимости имущества) и других условий, на которых продает ее (пункт 2 статьи 250 ГК РФ).

В извещении должны быть указаны **объект продажи и цена продажи**. С учетом сложившейся практики оборота недвижимости, в извещении должны быть указаны и другие значимые для сторон условия, например: **порядок расчетов; наличие лиц, сохраняющих право пользования в жилых помещениях; сроки передачи имущества и т.д.**

При неполучении согласия в течение месячного срока или в случае, если все остальные участники долевого собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу с торгов, в порядке и сроки предусмотренные пунктом 2 настоящего положения. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевого собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже имущества посредством публичного предложения.

При наличии согласия иных собственников в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником долевого собственности по начальной цене. (изменено)

Месячный срок исчисляется не с момента направления такого извещения, а с момента его доставки адресату.

Сообщение (извещение) считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (статья 165.1 ГК РФ).

Сообщение (извещение) считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, и она была возвращена Финансовому управляющему по истечении срока хранения. Таким образом, риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

Если корреспонденция была возвращена Финансовому управляющему в связи с истечением срока хранения в отделении связи, то извещение считается доставленным со дня поступления в отделение связи по месту жительства адресата, определяемого по календарному штемпелю на конверте.

Ответ сособственника о согласии приобрести долю на иных условиях, чем указаны в извещении Финансового управляющего, или ответ сособственника с предъявлением продавцу каких-либо встречных требований, не могут ограничить Финансового управляющего в его праве продать долю гражданина должника в праве общей долевой собственности постороннему лицу, организовав торги по истечении срока преимущественного права покупки.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику долевого собственности, который представил в установленный срок согласие на приобретение доли

должника, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже цены, указанной в извещении Финансового управляющего, при отсутствии согласий других участников долевой собственности.

В случае, если несколько участников долевой собственности представили свои согласия на приобретение доли должника, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже цены продажи, указанной в извещении, направленном Финансовым управляющим, право приобретения имущества должника принадлежит участнику долевой собственности, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников долевой собственности представили в установленный срок согласия, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже цены продажи, указанной в извещении, направленном Финансовым управляющим, право приобретения имущества должника принадлежит участнику долевой собственности, который первым представил в установленный срок согласие на приобретение доли должника в праве общей долевой собственности.

Возможность приобретения долевой собственности сохраняется только при проведении первых торгов.

Договор купли продажи доли подлежит нотариальному заверению. Нотариальные расходы несет покупатель (приобретатель, победитель торгов).

В случае если сособственником жилого помещения является несовершеннолетнее лицо принявшее решение воспользоваться преимущественным правом покупки и получившее согласие своих законных представителей (родителей, усыновителей или попечителей), то договор купли продажи с таким участником подлежит нотариальному заверению. Нотариальные расходы несет законный представитель (родитель, усыновитель или попечитель) несовершеннолетнего лица, являющего сособственником реализуемого имущества. При согласии несовершеннолетнего лица на приобретение реализуемого имущества или в случае отказа несовершеннолетнего на приобретение доли в жилом помещении привлекаются органы опеки и попечительства, в связи с затрагиванием интересов несовершеннолетних сособственников долевой собственности по лоту № 1.

2. Сроки продажи имущества

Настоящее положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества **утверждается собранием кредиторов.**

Сведения об утверждении собранием кредиторов положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества включаются финансовым управляющим в ЕФРСБ.

В случае невозможности проведения собрания кредиторов (например, ввиду отсутствия кворума (не реализации кредиторами своего права на участие в собрании по вопросу об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества)) арбитражный управляющий утверждает положение о продаже самостоятельно о чем размещает соответствующую информацию в ЕФРСБ (п. 54 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.12.2024 N 40 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона от 29 мая 2024 года N 107-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и статью 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации").

В течение двух месяцев с даты включения сведений об утверждении собранием кредиторов положения о продаже (самостоятельном утверждении положения о продаже финансовым управляющим) в ЕФРСБ, лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о разногласиях относительно утвержденного положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина. По результатам разрешения разногласий арбитражный суд выносит определение об утверждении положения о порядке, об условиях, о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества

Размещение сообщения в ЕФРСБ о начале проведения торгов осуществляется организатором торгов в течение **15 рабочих дней** с даты истечения двух месячного срока, установленного для обращения лиц, участвующих в деле о банкротстве в арбитражный суд с заявлением о разногласиях относительно утвержденного положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и отсутствии не рассмотренных в Арбитражном суде заявлений о разногласиях относительно утвержденного положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина .

3. Организатор торгов

Организатором торгов выступает Финансовый управляющий гражданина должника.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- определяет участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Сведения об организаторе торгов:

- почтовый адрес: **410000, г Саратов, а/я 3332**
- адрес электронной почты: **gmarinaau@gmail.com**
- контактный номер: **89378025231**

4. Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества

Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества

5. Место проведения торгов

Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке, размещенной в сети Интернет которая аккредитована Союзом арбитражных управляющих «Возрождение» (101000, г Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, б-р Покровский, дом 4/17, стр. 1, помещ. II; ОГРН 1127799026486, ИНН 7718748282) на дату подготовки и проведения торгов в электронной форме.

6. Размер задатка

Размер задатка составляет 10 процентов от начальной цены имущества (лота)

7. Срок и порядок внесения задатка

Финансовый управляющий в целях обеспечения возврата задатков открывает счет (задатковый счет должника) в кредитной организации от имени должника по делу о банкротстве.

Финансовый управляющий в целях обеспечения возврата задатков вправе не открывать счет в кредитной организации, в этом случае задатки участниками торгов оплачиваются на счет торговой площадки (Оператора Электронной площадки). В таком случае, участник торгов обязуется перечислить на банковский счёт Оператора Электронной площадки по реквизитам, указанным в сообщении о торгах и проекте договора о задатке Договора, задаток в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах имущества

Участник торгов обязан обеспечить поступление денежных средств в виде задатков на банковский счёт Оператора Электронной площадки или на задатковый счет должника в срок не позднее даты составления протокола об определении участников торгов, а также **обязан** указать в графе «Назначение платежа» платежного поручения о внесении задатка следующее: «Задаток за участие в торгах _____ (код торгов на электронной площадке) за Лот № _____» или «Задаток для участия в торгах (пополнение лицевого счета) (ID _), НДС не облагается"¹ (где после ID указывается номер лицевого счета Участника на площадке).

В случае не поступления суммы задатка в установленный срок или при оплате суммы задатка, но не указания в «Назначение платежа» платежного поручения о внесении задатка следующего: «Задаток за участие в торгах _____ (код торгов на электронной площадке) за Лот № _____» или «Задаток для участия в торгах (пополнение лицевого счета) (ID _), НДС не облагается"² (где после ID указывается номер лицевого счета Участника на площадке); обязательства Участника торгов по внесению задатка считаются невыполненными и к участию в торгах он не допускается.

Участник торгов вправе направить задаток на счёт, указанный в сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признаётся акцептом размещенного на ЭТП договора о задатке.

В случае если Оператор электронной площадки на свой специальный счет принимает задаток от участника торгов, то участник торгов возмещает все затраты Оператору электронной площадки связанные с перечислением, возвратом, хранением, задатков в соответствии с тарифами банка, в котором открыт специальный счет.

В случае если невозможно вернуть задаток участнику торгов на те реквизиты счета, которые были указаны в платежном поручении, то участник торгов обязан направить в виде электронного сообщения по электронной почте Оператору электронной площадки корректные реквизиты для возврата задатка.

¹ Формулировка назначения платежа при оплате участником торгов задатка указывается финансовым управляющим в сообщении о торгах в зависимости от требований (регламента) Электронной площадки на которой проводится торговая процедура.

² Формулировка назначения платежа при оплате участником торгов задатка указывается финансовым управляющим в сообщении о торгах в зависимости от требований (регламента) Электронной площадки на которой проводится торговая процедура.

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

Внесённый задаток не возвращается участнику торгов в случае отказа (уклонения) участника торгов, признанного Организатором торгов победителем торгов от заключения договора купли-продажи имущества Должника в установленном порядке и сроках.

Задаток вносится в обеспечение исполнения обязательств Заявителя как участника торгов: по заключению договора купли-продажи имущества, являющегося Предметом торгов, в случае признания Заявителя победителем торгов; по оплате указанного имущества, в случае признания Заявителя победителем торгов, а также исполнения иных обязательств Заявителя по договору купли-продажи, заключенного по результатам торгов.

В случае признания Заявителя победителем торгов задаток Заявителю не возвращается и засчитывается в счет оплаты приобретенного на торгах имущества.

Задаток также не возвращается в случае отказа (уклонения) Заявителя, признанного победителем торгов, от заключения договора купли-продажи имущества, являющегося Предметом торгов; в случае не перечисления Заявителем денежных средств по заключенному по результатам торгов договору купли-продажи; в случае неисполнения иных обязательств Заявителя по договору купли-продажи, заключенного по результатам торгов.

Во всех остальных случаях задаток возвращается Заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Обязанность Заявителя по перечислению задатка считается исполненной в момент зачисления денежных средств на счет Должника. В случае не перечисления либо перечисления не в полном объеме суммы задатка до даты указанной в сообщении о проведении торгов, Организатор торгов не допускает Заявителя к участию в торгах, а все перечисленные денежные средства Заявителем в счет оплаты задатка, возвращаются ему в общем порядке, то есть в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

8. Шаг аукциона

Шаг аукциона составляет 5 процентов от начальной цены продажи имущества

9. Сообщение о продаже имущества

Сообщение о продаже имущества размещается на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

Текст сообщения должен содержать следующие сведения:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала представления указанных предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона");
- порядок и критерии выявления победителя 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.

10. Заявка на участие в торгах

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:

а) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

б) фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

в) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;

г) 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.

Заявка на участие в торгах направляется с помощью программно-аппаратных средств сайта электронной площадки, на которой проводятся торги, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Подача заявки на участие в торгах свидетельствует о согласии такого участника торгов на передачу и обработку персональных данных, указанных в любой из частей заявки на участие в торгах в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» (в том числе на основании пункта 11 части 1 статьи 6 Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных").

Для участия в открытых торгах 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.

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.

В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

11. Срок представления заявок на участие в торгах

Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее **25 рабочих дней** со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов

12. Определение участников торгов

Не позднее тридцати минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок.

Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки 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.

К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

13. Порядок проведения торгов

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

Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений.

Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества на величину, равную "шагу аукциона".

Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются. В случае поступления предложения о цене в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене время представления предложений о цене продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из таких предложений.

Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически.

Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта предложение о цене в момент его поступления отклоняется с направлением лицу уведомления об отказе в приеме его предложения с указанием причин отказа в случае, если:

- а) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене;
- б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене;
- в) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.

Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

14. Подведение результатов торгов

Не позднее тридцати минут с момента завершения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов.

Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступивший протокол о результатах проведения торгов не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки протокола.

Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке.

Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет

протокол в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

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.

Оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента:

- окончания срока представления заявок на участие в торгах при отсутствии заявок на участие в торгах;
- получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель или допущен только один участник.

Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившее решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки решения.

Решение о признании торгов несостоявшимися размещается оператором электронной площадки на электронной площадке.

Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

Если к участию в торгах был допущен только один участник и его предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

15. Порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества

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

Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора.

В случае отказа или уклонения победителя торгов (единственного участника торгов) от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов (**определение Верховного суда РФ от 29 июня 2023 года № № 307-ЭС21-13921 (3,4)**).

Датой получения предложения о заключении договора купли-продажи победителем торгов считается срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления

Арбитражным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи победителю торгов на адрес, указанный в заявке на участие в торгах (в том числе на адрес электронной почты победителя торгов, указанный в заявке на участие в торгах).

В случае, если победителем подписан договор купли-продажи, но сумма договора им не оплачена в установленные сроки договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися (п. 7 статьи 449.1 ГК РФ), задаток в этом случае победителю не возвращается.

Финансовый управляющий в течение трех рабочих дней с даты заключения договора купли продажи размещает на сайте ЕФРСБ сообщение о заключении договора купли-продажи имущества 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 приобретено покупателем)

16. Условия возврата задатка

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

17. Условия оплаты имущества

Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по реквизитам, указанным в договоре купли-продажи.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора.

В случае просрочки оплаты покупателем по договору купли продажи, договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию продавца (финансового управляющего) путем направления покупателю уведомления о расторжении по адресу покупателя, указанному в договоре. Договор в таком случае считается расторгнутым в течение 10 дней с момента отправки продавцом (финансовым управляющим) такого уведомления. При этом уплаченные в качестве задатка денежные средства покупателю не возвращаются, продавец вправе требовать от покупателя возмещения убытков.

18. Оформление договора купли-продажи имущества

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

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

Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в

соответствии с законодательством Российской Федерации после полной оплаты покупателем суммы договора.

В случае просрочки оплаты покупателем по договору купли продажи, договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию продавца (финансового управляющего) путем направления покупателю уведомления о расторжении по адресу покупателя, указанному в договоре. Договор в таком случае считается расторгнутым в течение 10 дней с момента отправки продавцом (финансовым управляющим) такого уведомления. При этом уплаченные в качестве задатка денежные средства покупателю не возвращаются, продавец вправе требовать от покупателя возмещения убытков.

Все расходы, необходимые и связанные с переходом права собственности на имущество несет покупатель.

19. Проведение повторных торгов

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 финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

Повторные торги проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов.

Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается **на десять процентов ниже начальной цены** продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

20. Продажа имущества посредством публичного предложения

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 продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом.

Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 10 % от начальной цены установленной на повторных торгах.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 7 календарных дней.

Размер задатка – **20 % от цены на соответствующем этапе снижения.**

Задаток должен быть внесен не позднее ДАТЫ и ВРЕМЕНИ ОКОНЧАНИЯ периода снижения цены, в котором подается заявка на участие (на дату составления протокола об определении участников торгов)

Торги прекращаются до достижения цены отсечения, которая соответствует 50 % от начальной цены, установленной для проведения повторных торгов.

В сообщении о продаже наряду со сведениями, указанными в пункте 9 настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

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

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

При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи Имущества/лота) обязан подписать договор купли-продажи Имущества в течение пяти дней с даты получения предложения о заключении данного договора.

Датой получения предложения о заключении договора купли-продажи победителем торгов (лицом, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи Имущества/лота) считается срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Арбитражным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи победителю торгов на адрес, указанный в заявке на участие в торгах (в том числе на адрес электронной почты победителя торгов, указанный в заявке на участие в торгах).

В случае, если победителем подписан договор купли-продажи, но сумма договора им не оплачена в установленные сроки договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися (п. 7 статьи 449.1 ГК РФ), задаток в этом случае победителю не возвращается.

В случае если лицо, признанное победителем торгов, проводимых посредством публичного предложения, отказалось от заключения договора купли-продажи Имущества Должника либо не оплатило Имущество после заключения договора купли-продажи, и отсутствует участник торгов, предложивший следующую, после победителя торгов, максимальную цену Имущества, торги посредством публичного предложения возобновляются с того этапа торгов, на котором поступила заявка на участие в торгах от участника торгов, не исполнившего условия торгов.

Если в указанный в информационном сообщении срок приема заявок ни одна заявка не была зарегистрирована, торги признаются несостоявшимися.

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

Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения, осуществляется в следующем порядке:

1. Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

1. завершения торгов вследствие поступления от организатора торгов электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой;

2. окончания периода проведения торгов.

2. Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после наступления одного из следующих случаев:

1. завершения торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой;

2. окончания периода проведения торгов.

По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента:

- получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник;

- получения от организатора торгов (по окончании последнего периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения о

завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах;

- окончания последнего периода проведения торгов или завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой, при отсутствии заявок на участие в торгах.

Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке.

Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

Иные условия

В случае если имущество не будет реализовано в порядке, установленном настоящим положением, финансовый управляющий публично размещает информацию о возможности оставления кредиторами гражданина должника не реализованного имущества в счет погашения задолженности перед кредиторами на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (тип сообщения «Иное сообщение») по начальной цене по которой выставлялось имущество в рамках последнего этапа снижения начальной цены на публичном предложении и дает возможность кредиторам воспользоваться своим правом в течение 10 рабочих дней с даты размещения сообщения на сайте ЕФРСБ (<http://bankrot.fedresurs.ru>). Предложения кредиторов собираются в течение 10 рабочих дней с даты размещения сообщения на сайте ЕФРСБ, (<http://bankrot.fedresurs.ru>) при этом предложения кредиторов должны быть направлены на адрес электронной почты финансового управляющего, а также на его почтовый адрес, которые должны быть указаны финансовым управляющим в сообщении, размещаемом на сайте ЕФРСБ (<http://bankrot.fedresurs.ru>)

Отсутствие ответа от кредиторов гражданина должника в течение 10 рабочих дней с даты публикации сообщения, рассматривается, как МОЛЧАНИЕ в соответствии с нормами гражданского законодательства (отсутствие воли кредитора совершить принятие указанного имущества).

Если финансовый управляющий не сможет по итогам торгов реализовать в установленном настоящим предложением порядке, принадлежащие гражданину имущество и кредиторы откажутся от принятия указанных имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанными имуществом и (или) правами требования. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи и для вынесения отдельного судебного акта не требуется.

Арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Сумма процентов по вознаграждению финансового управляющего при реализации, указанного в настоящем положении о продаже имущества составляет семь процентов размера выручки от реализации имущества гражданина и выплачивается за счет денежных средств, полученных в результате реализации такого имущества (пункт 17 статьи 20.6, пункт 4 статьи 213.9 Закона о банкротстве).

Сумма процентов по вознаграждению арбитражного управляющего, составляющая менее ста тысяч рублей, рассчитывается и выплачивается арбитражным управляющим самостоятельно без обращения в Арбитражный суд.

Сумма процентов по вознаграждению арбитражного управляющего от ста тысяч рублей до одного миллиона рублей подлежит утверждению арбитражным судом в порядке, установленном пунктом 2 статьи 60 Закона о банкротстве.

Сумма процентов по вознаграждению арбитражного управляющего, составляющая более одного миллиона рублей, подлежит утверждению арбитражным судом в порядке, установленном пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве.

Имущество гражданина (Комната, кадастровый номер: 64:48:040825:2833, местоположение: Саратовская обл., г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, к. 4; площадь: 12.4, вид права, доля в праве: общая долевая собственность $\frac{1}{4}$), принадлежащее ему на праве общей собственности с бывшей супругой Утагалиевой Еленой Сергеевной (17.05.1987 г.р., место рождения: пос. Соцземледельский Балашовского р-на Саратовской обл.; паспорт 6307 005751, адрес регистрации: г. Саратов, ул. Школьная, д. 11, кв. 1, ком. 4, подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина № А57-9046/2025 по общим правилам, предусмотренным Законом о банкротстве.

В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества.

В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу).

Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

В пункте 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» указано, что, если супругами не заключались внесудебное соглашение о разделе общего имущества, брачный договор либо если судом не производился раздел общего имущества супругов, при определении долей супругов в этом имуществе следует исходить из презумпции равенства долей супругов в общем имуществе (пункт 1 статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации) и при отсутствии общих обязательств супругов перечислять супругу гражданина-должника половину средств, вырученных от реализации общего имущества супругов (до погашения текущих обязательств).

Распределение денежных средств от реализации совместного имущества происходит в следующем порядке (следующей формуле):

1. **сумма денежных средств причитающихся к выплате (передаче) супругу (бывшему супругу) = стоимость реализованного имущества : 2**

2. **конкурсная масса должника = стоимость реализованного имущества : 2**

3. **расчет процентов по вознаграждению финансового управляющего = конкурсная масса должника * 7% (Аналогичный подход изложен, в частности, в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 22.09.2022 по делу № А55-17600/2018, постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2023 по делу № А57-3531/2021)**

Финансовый управляющий



М. В. Гришкина