

«УТВЕРЖДЕНО»
Решение Арбитражного суда Томской области от
«___» _____ 2025 года

Финансовый управляющий

_____/Мальшева М.В./

Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества

Общие положения.

Решением Арбитражного суда Томской области от 16.06.2025 г. по делу А67-9186/2024 Сахарчук Олег Ростиславович (13.08.1964 года рождения, место рождения: г. Бельцы, Республика Молдова, ИНН 700401509845, СНИЛС 032-406-559-19, адрес регистрации: Томская обл., Верхнекетский р-н, рп. Белый Яр, ул. Вокзальная, д. 13, кв. 6) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утверждена Мальшева Маргарита Валерьевна – члена Союза «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» (ИНН 241102704263, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 19540, адрес для направления корреспонденции: 660075, г. Красноярск, а/я 12730».

1. Настоящее положение разработано во исполнение ст. 110, 111, 112, 139, 213.26 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее - Закон), на основании частей 1 и 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, в целях наиболее полного удовлетворения требований кредиторов и регламентирует порядок, сроки, условия продажи и иные вопросы продажи движимого имущества должника.

2. Согласно ст. 213. 26 ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», определяющей особенности реализации имущества гражданина, в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина, финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о реализации имущества гражданина, с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 указанного Федерального закона.

3. Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

4. Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проведена финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим 24.12.2025 принят акт в письменной форме.

1. Порядок продажи имущества посредством прямого предложения

Предметом продажи является имущество должника, включенное в конкурсную массу. Финансовым управляющим произведена оценка самостоятельно и сформирован в ЛОТ №1, который состоит из:

Лот №1:

- 1/3 квартиры на земельном участке, расположенной по адресу: 636502, Томская обл., рп Белый Яр, ул Молодежная, 6, 1, кадастровый номер 70:04:0101005:597, 71.4 кв.м.

- 1/3 земельного участка, расположенного по адресу: 636502, Томская обл., рп Белый Яр, ул Молодежная, 6, 1, кадастровый номер 70:04:0101005:287, 1675 кв.м

Цена лота 888 889 рублей

1. Финансовый управляющий публикует объявление о продаже такого имущества на сайте ЕФРСБ (в разделе «объявление о проведении торгов»), в котором указывается порядок подачи заявок на приобретение имущества, обобщённые сведения об имуществе, порядок заключения договоров.

1.2. Имущество Должника, подлежащее продаже на торгах, проводимых в электронной форме в соответствии с п. 3 ст. 111 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» подлежит продаже на торгах (открытых по составу участников), проводимых в электронной форме с использованием электронной площадки "МЭТС" по адресу в сети «Интернет» <https://m-ets.ru>.

1.3. Организатором торгов является непосредственно финансовый управляющий Должника Мальшева Маргарита Валерьевна, член Союза Саморегулируемой Организации «Гильдия арбитражных управляющих» (ИНН 241102704263, адрес для направления корреспонденции: 660075, г. Красноярск, а/я 12730, mmar7548@gmail.com).

1.4. В сообщении о продаже имущества Должника должны содержаться:

- сведения об имуществе должника, его составе, характеристиках, описание и порядок ознакомления с ним;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложения о цене имущества должника;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества должника (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- 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 вносятся задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене имущества;
- 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.

2. Продажа имущества Должника на торгах:

2.1. Порядок внесения задатков, оформления документов и заявок для участия в торгах

2.1.1. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку и предоставившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, приведенным в сообщении о проведении торгов, задатки которых поступили на счет, указанный организатором торгов в сообщении о проведении торгов в установленный срок.

2.1.2. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица),
- согласие уполномоченного лица на совершение крупной сделки (для юридического лица),
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя),
- документы, удостоверяющие личность (для физического 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 (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.1.3. **Размер задатка для лиц**, выразивших намерение участвовать в торгах, для каждого лота устанавливается **10 (десять) процентов** от начальной цены продажи имущества. Задаток вносится на расчетный счет, указанный организатором торгов в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ).

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

2.1.4. Заявки на участие в торгах, с приложением указанных в настоящей главе документов, принимаются в течение указанного в сообщении о проведении торгов срока, размещенного в ЕФРСБ, МЭТС.

2.1.5. Ознакомление с предметом торгов и документацией на имущество осуществляется по месту нахождения имущества (в рабочие дни после предварительного согласования даты и времени по телефону организатора торгов 89135193329 (с 10:00 до 16:00 часов).

2.2. Проведение торгов

2.2.1. Организатор торгов должен опубликовать объявление о продаже имущества должника в соответствии с настоящим Положением.

2.2.2. При открытой форме представления предложений о цене имущества должника организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене имущества должника заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

2.2.3. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества должника на **«шаг аукциона», который составляет 5 (пять) процентов** начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

2.2.4. Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке "МЭТС" по адресу в сети «Интернет» <https://m-ets.ru/>, с открытой формой подачи предложений о цене имущества Должника.

Под электронной площадкой понимается сайт в сети «Интернет», на котором проводятся открытые торги в электронной форме в соответствии с настоящим Положением и «Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия).

2.2.5. Место и время проведения торгов: торги состоятся не ранее чем через тридцать календарных дней с даты опубликования сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ, МЭТС.

2.2.6. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве.

2.3. Повторные торги и публичное предложение

2.3.1. 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.

2.3.2. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения 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 должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

2.3.3. **В случае признания торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи имущества должника по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества должника.**

Начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной в соответствии с настоящим Положением на первоначальных торгах.

2.4. Порядок реализации имущества должника в случаях, если оно не было продано на повторных торгах.

2.4.1. В случае, если повторные торги по продаже имущества Должника признаны несостоявшимися или не были заключены договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продажа имущества осуществляется посредством публичного предложения, в порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.4.2. Датой начала торгов в форме публичного предложения и приема заявок на участие в торгах в форме публичного предложения считается дата публикации сообщения о продаже имущества в форме публичного предложения в ЕФРСБ и ЭТП "МЭТС" по адресу в сети «Интернет» <https://m-ets.ru/>.

2.4.3. Задаток для участия в торгах в форме публичного предложения в размере **10% от начальной цены продажи имущества должника, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах**, оплачивается в течение срока проведения торгов и подачи заявок путем внесения денежных средств в кассу должника либо перечислением денежных средств на расчетный счет должника указанный организатором торгов в сообщении о проведении торгов в форме публичного предложения :

2.4.4. Торги посредством публичного предложения проводятся в следующем порядке:

- начальная цена продажи имущества Должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах;

- **величина снижения начальной цены продажи имущества Должника в составе каждого лота посредством публичного предложения определяется в размере 20 процентов от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения, начиная по истечении 5 (пяти) календарных дней с первого дня приема заявок на 6 (шестой) день;**

- **минимальная цена продажи имущества в составе каждого лота не может быть ниже 20 процентов от начальной цены продажи на торгах посредством публичного предложения («цена отсечения»);**

- **задаток в размере 10 (десяти) процентов от цены продажи имущества, сложившейся на определенный период, вносится на момент подачи заявки на участие в торгах или не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации на электронной торговой площадке заявки на участие в торгах на расчетный счет, указанный организатором торгов.**

2.4.5. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном разделом 2.1 настоящего Положения.

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

2.4.7. Победителем торгов по продаже имущества посредством публичного предложения признается участник торгов, 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.

2.5. Подписание договора и расчеты с покупателем

2.5.1. В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества

должника с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества должника.

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

2.5.3. Продажа имущества должника оформляется договором купли-продажи, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

При продаже имущества Должника оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора путем внесения денежных средств на специальный банковский счет Должника.

Покупатель за свой счет осуществляет все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество регистрирующем органе.

2.5.4. Передача имущества Должника гражданином-банкротом, принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту в срок не превышающий 15 дней, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи только после полной оплаты имущества.

2.5.5. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

2.5.6. В случае неоплаты приобретенного на торгах имущества в течение установленного срока с даты заключения договора купли-продажи финансовый управляющий обязан принять незамедлительные меры по обеспечению получения денежных средств за проданное имущество, а также направить покупателю письменную претензию с требованием произвести расчеты по договору и напоминанием о том, что в случае неоплаты договор купли-продажи будет расторгнут и задаток не будет возвращен.

2.6. Иное

В соответствии с абз. первым п.2,п.5 ст.213.26 Закона о Банкротстве если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество и (или) права требования к третьим лицам и кредиторы откажутся от принятия указанных имущества и (или) прав требования 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. В этом случае пункт 1 статьи 148 настоящего Федерального закона не применяется.

Финансовый управляющий

М.В. Мальшева