

От финансового управляющего Котенко Валентины Леонидовны
Толкачевой Ирины Геннадьевны

Положение

о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Котенко Валентины Леонидовны
(дата рождения: 12.10.1992, место рождения: гор.Гагра, Респ. Абхазия, СНИЛС: 199-201-818 93, ИНН 616517467050, регистрация по месту жительства: 354003, Краснодарский край, г Сочи, ул Макаренко, д 8Б/8)

Настоящие Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества (далее - Положение) регламентирует порядок, сроки и условия продажи имущества **Котенко Валентины Леонидовны** (дата рождения: 12.10.1992, место рождения: гор.Гагра, Респ. Абхазия, СНИЛС: 199-201-818 93, ИНН 616517467050, регистрация по месту жительства: 354003, Краснодарский край, г Сочи, ул Макаренко, д 8Б/8), (далее – Должник) в целях удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов.

Общие сведения.

1. Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.09.2025 г. по делу № А32-28471/2025 Котенко Валентина Леонидовна (дата рождения: 12.10.1992 г., место рождения: гор.Гагра, Респ. Абхазия, СНИЛС 199-201-818 93, ИНН 616517467050, регистрация по месту жительства: 354003, Краснодарский край, г Сочи, ул Макаренко, д 8Б/8) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Толкачева Ирина Геннадьевна (ИНН 392202283664, СНИЛС 186-587-080 27, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 236029, Калининградская область, г. Калининград, а/я 306) – член Ассоциации МСОПАУ (ОГРН 1027701024878, ИНН 7701321710, адрес: 101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1).

1.1. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), «Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве», утвержденным Приказом Минэкономразвития №495 от 23.07.2015 г. (далее Приказ), регламентом электронной торговой площадки и настоящим Положением.

1.2. Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с предложением по цене в открытой форме.

1.3. Рыночная стоимость имущества Должника, предназначенной для продажи, представлена в Решении об оценке от 24 апреля 2026 г.

1.4. Организатором торгов является финансовый управляющий Котенко Валентины Леонидовны Толкачева Ирина Геннадьевна, действующий на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края от 22.09.2025 г. по делу № А32-28471/2025. 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: 236029, Калининградская область, г. Калининград, а/я 306
- адрес электронной почты: ti@6060115.ru
- контактный номер: +79777373221

1.5. Сообщение о продаже имущества Должника публикуется на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <http://www.fedresurs.ru>, на сайте электронной площадки <http://www.m-ets.ru/>.

1.6. По всем вопросам организации торгов, ознакомлению с выставленным на торги имуществом претенденты на участие в торгах обращаются к финансовому управляющему, как к Организатору торгов, по телефону +7 977 73 73 221, электронному адресу: ti@6060115.ru

2. Организация торгов.

2.1. Продажа имущества осуществляется путем проведения открытых торгов в электронной форме в форме аукциона с открытой формой подачи ценовых предложений. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество (далее - победитель аукциона).

2.2. Утвержденный Минэкономразвития «Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве», определяет правила взаимодействия Организатора открытых торгов, операторов электронных площадок, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в открытых торгах (далее - заявители), участников открытых торгов в процессе их организации и проведения.

2.3. Торги проводятся на электронной площадке. Оператором электронной площадки является общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональная электронная торговая система» (ООО «МЭТС»), ИНН

5751039346, КПП 575101001, ОГРН 1105742000858), электронный адрес - <http://www.m-ets.ru/>; юридический адрес: 302023, Россия, г. Орел, ул. Раздольная, д. 11, пом. 137; телефоны: 8- 800-555-70-01).

2.4. Наименование, характеристика объекта: Лот №1: Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 26:02:150410:289, адрес (местонахождение): Россия, край Ставропольский, р-н Ипатовский, с Лиман, ул Школьная, з/у 65, площадь 500 +/- 8 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Начальная цена продажи имущества – 101 206 (Сто одна тысяча двести шесть) руб. 00 коп.

Данное имущество предметом залога не является и не относится к совместно нажитому имуществу должника.

2.5. Лот №2: Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 58:05:0700601:8557, адрес (местонахождение): Россия, обл Пензенская, р-н Бессоновский, с Бессоновка, площадь 824 +/- 10 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Начальная цена продажи имущества – 316 928 (Триста шестнадцать тысяч девятьсот двадцать восемь) руб. 53 коп.

Данное имущество предметом залога не является и не относится к совместно нажитому имуществу должника.

2.6. Расходы, связанные с подготовкой к продаже имущества Должника, а также расходы по проведению и оформлению итогов торгов проводятся за счет имущества Должника. В случае реализации земельного участка без координат границ, расходы по межеванию земельного участка с целью регистрации перехода права собственности несет покупатель.

2.7. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 20% начальной цены реализации имущества.

2.8. Срок внесения задатка – с даты приема заявок на участие в торгах до даты окончания приема заявок на участие в торгах. Задаток должен поступить на счет оператора электронной площадки ООО «МЭТС», к моменту допуска заявителей к участию в торгах.

2.9. Регистрация на электронной площадке, представление организатором торгов заявок на проведение торгов, представление заявок на участие в торгах, определение участников торгов, проведение торгов, порядок подведения результатов проведения открытых торгов и признания открытых торгов несостоявшимися производится в соответствии с ФЗ №127 и Приказом №495.

2.10. Торги назначаются не ранее, чем через тридцать календарных дней после размещения объявления о торгах на ЕФРСБ.

2.11. При подготовке к проведению торгов по продаже имущества организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене имущества, а также заключает договоры о задатке.

2.12. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах. Срок представления заявок на участие в открытых торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru>

2.13. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в открытых торгах заявка автоматически регистрируется в журнале заявок, заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

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

2.15. Не позднее тридцати минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок с приложением документов.

2.16. В течение пяти дней с момента окончания подачи заявок организатор торгов определяет участников открытых торгов по результатам рассмотрения всех представленных заявок. Программным обеспечением электронной площадки на основании полученных от организатора торгов результатов рассмотрения заявок на участие в открытых торгах присваивается статус «Допущена» или «Отказано» в соответствии с решением организатора, а также формируется протокол определения участников открытых торгов. К участию в торгах допускаются лица, зарегистрированные на электронной площадке, заявки на участие в торгах которых соответствуют требованиям, установленным ФЗ №127. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

2.17. Сформированный протокол направляется организатору для утверждения и подписи. Подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов протокол об определении участников направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа в день его подписания.

2.18. Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке.

3. Проведение торгов.

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

3.2. Торги проводятся в форме аукциона путем повышения начальной цены продажи имущества на "шаг аукциона", который устанавливается Организатором торгов в размере 5% от начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

3.3. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене имущества. Время начала торгов указывается в сообщении о проведении торгов.

3.4. Оператор электронной площадки в течение тридцати минут с момента окончания установленного срока представления предложений направляет организатору торгов все предложения о цене имущества (предприятия) должника, представленные до указанного в сообщении о проведении торгов времени подведения результатов торгов. Программное обеспечение электронной площадки обеспечивает автоматическое размещение предложений о цене на электронной площадке в течение тридцати минут с момента их оглашения организатором торгов.

3.5. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену лота. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене лота и определяет победителя торгов. В случае, если две и более заявки участников торгов на участие в торгах содержат предложения об одинаковой цене имущества, победителем торгов признается участник торгов, ранее других указанных участников представивший заявку на участие в торгах.

4. Порядок подведения результатов проведения открытых торгов и признания открытых торгов несостоявшимися.

4.1. 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:

- 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;
- завершения торгов.

4.2. 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 лота не ниже установленной начальной цены лота, договор купли-продажи заключается организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене лота.

4.3. Если открытые торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

4.4. Начальная цена продажи имущества Должника на повторных торгах устанавливается финансовым управляющим в размере на 10 (десять) процентов ниже цены, установленной на первоначальных торгах. Повторные торги назначаются не ранее, чем через тридцать календарных дней после размещения объявления о торгах на ЕФРСБ. Продолжительность приема заявок (предложений) на участие в открытых торгах устанавливается не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней, со дня опубликования и размещения сообщения о проведении повторных торгов. Размер задатка для участия в повторных торгах составляет 20% (двадцать процентов) от начальной цены продажи имущества, выставяемого на торги. Величина повышения начальной цены имущества на торгах (шаг торгов) устанавливается в размере 5% (пять процентов) от начальной цены продажи имущества, выставяемого на торги. Шаг торгов остается единым до конца торгов.

4.5. 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 продажи имущества, договор купли-продажи имущества заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

4.6. Арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества по цене им предложенной. Договор купли-продажи подписывается не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения победителем торгов договора купли-продажи. Оплата Покупателем должна быть осуществлена в течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи по реквизитам, указанным в Договоре. Передача и оформление права собственности на имущество осуществляется после его полной оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации и договорами купли-продажи имущества. Расходы по регистрации перехода права собственности на предмет торгов и иные действия, необходимые для оформления прав возлагаются на победителя торгов (Покупателя).

4.7. Арбитражный управляющий не несет ответственности за качество передаваемого имущества, Покупатель, участвуя в торгах, добровольно выразил согласие на приобретение имущества, проявив при

этом должную осмотрительность. Покупатель перед участие в торгах ознакомился с имеющимся пакетом документов, невыясненных вопросов и претензий не имеет. На отношения сторон не применяются нормы Закона РФ «О защите прав потребителей» №2300-1 от 07.02.1992.

4.8. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 календарных дней с даты получения указанного предложения арбитражного управляющего внесенный задаток ему не возвращается и арбитражный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой Имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. В случае заключения договора купли-продажи с иными собственниками долей в праве на реализуемое имущество, обладающими правом преимущественной покупки доли Должника, суммы внесенных задатков подлежат возврату всем заявителям, в том числе победителю торгов.

С учетом положений параграфа 1.1 главы X Закона о банкротстве финансовый управляющий не публикует (не включает в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве) сведения о заключении договора купли-продажи.

4.9. Организатор торгов не возвращает Заявителю задаток в случае, если:

а) Заявитель будет признан победителем торгов и уклонится (откажется) от подписания в установленный срок договора купли-продажи имущества (под договором купли-продажи для целей настоящего документа понимаются также иные договоры (соглашения), предметом исполнения которых является возмездное отчуждение какого-либо имущества (имущественных прав) по цене, соответствующей Протоколу о результатах проведения открытых торгов;

б) победитель торгов не уплатит в установленные договором купли-продажи сроки полную стоимость приобретаемого имущества.

Задаток возвращается Заявителю в полном объеме, если:

а) Заявитель не допущен к участию в торгах;

б) Заявитель не является победителем торгов;

в) Заявитель отозвал свою зарегистрированную заявку об участии в торгах;

г) Сособственник (имеющий преимущественное право на покупку доли) предоставляет согласие на заключение договора купли-продажи.

5. Последствия объявления торгов несостоявшимися и проведение публичных торгов.

5.1. 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.

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

5.3. Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 10 %. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 5 календарных дней. Размер задатка - 20% от начальной цены, установленной для первого периода проведения торгов.

5.4. Прием заявок начинается на 1 рабочий день со дня опубликования информационного сообщения.

5.5. Минимальная цена продажи имущества должника (цена отсечения) устанавливается финансовым управляющим и составляет 40% от цены имущества на повторных торгах.

5.6. Информационное сообщение, о проведение публичных торгов, подготавливается и публикуется на сайте Единого федерального реестр сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru/>, при этом положения п. 9 ст. 110 Закона №127-ФЗ в части соблюдения 30-дневного срока размещения сообщения о продаже имущества должника до даты проведения торгов в случае продажи имущества посредством публичного предложения не применяются. 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.

5.7. 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.

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

5.9. 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. 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.

5.10. Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения, осуществляется в предусмотренном законодательством порядке. Остальные условия торгов посредством публичного предложения соответствуют положениям о проведении первых и повторных торгов.

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

5.12. В случае, если имущество не будет реализовано в порядке, установленном настоящим Положением, финансовый управляющий предлагает кредиторам должника принять указанное имущество в счет погашения своих требований, для чего направляет кредиторам предложение о погашении требований кредиторов путем предоставления отступного посредством почты или электронной почты, а также включает (публикует) в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сообщение с предложением о погашении требований кредиторов путем предоставления отступного. Стоимость имущества, предлагаемого кредитору в качестве отступного, равна начальной цене продажи имущества на повторных торгах.

Заявление о согласии на погашение требований путем предоставления отступного, направляется конкурсным кредитором в адрес финансового управляющего не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня направления финансовым управляющим предложения о погашении требований кредиторов путем предоставления отступного или со дня включения предложения о погашении требований кредиторов кредитной организации путем предоставления отступного в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В случае отказа кредиторов от принятия непроданного в соответствии с настоящим Положением имущества в счет погашения их требований к должнику либо в случае отсутствия согласия на принятие имущества в собственность кредитора, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанными имуществом.

5.13. Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требованиям к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».



Финансовый управляющий

Толкачева И.Г.