

Должник: Полещук Марины Сергеевны
Адрес: Самарская обл., г. Самара, ул. 22 Партсъезда, д. 3, кв. 2

Заявление об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина, необремененного залогом

Решением Арбитражного суда Самарской области от 28.07.2025 г. по делу №А55-22217/2025 Полещук М.С. была признана несостоятельной (банкротом) и в отношении нее введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим утверждена Бердиева Анастасия Владимировна.

В конкурсную массу должника включено следующее имущество, зарегистрированного на должника, необремененное залогом в пользу кредиторов:

Недвижимое имущество	
№	Наименование и описание имущества должника
1	Жилой дом, кадастровый №63:01:0248020:648, адрес: г. Самара, пгт Зубчаниновка, ул. Серноводская, д. 16. Площадь 46.1 кв.м., общедолевая собственность, размер доли в праве: 1\2.

Стоимость имущества была определена финансовым управляющим решением от 14.10.2025 г.

Финансовым управляющим разработано положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина.

На основании изложенного **прошу** утвердить следующее положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества Должника.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами **ГК РФ, ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»** (далее – **Закон о банкротстве**), **приказом Министерства экономического развития РФ от 23.07.15 г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым при проведении торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013г. № 178 и признании утратившим силу некоторых приказов Минэкономразвития России»** (далее – **Приказ № 495**) в целях организации и проведения продажи имущества Должника, в соответствии с гражданским законодательством РФ и с учетом требований действующего законодательства РФ о несостоятельности (банкротстве). Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением, Арбитражный управляющий руководствуется **Законом о банкротстве**.

1.3. Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги (далее – торги) являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

1.4. В силу того, что продается доля в общедолевой собственности, финансовый управляющий после утверждения собранием кредиторов данного положения, обязан в первую очередь предложить выкупить 1\2 долю содольщику данного объекта недвижимости. Если содольщик в течении месяца не изъявит желание приобрести данную долю, то продажа 1\2 доли будет происходить в общем порядке в соответствии с данным положением.

2. Организация проведения торгов

2.1. Торги проводятся на Электронной площадке «Межрегиональная электронная торговая система», расположенной в сети Интернет по адресу <https://m-ets.ru/> (далее по тексту - «электронная площадка»). Оператором электронной площадки является ООО «МЭТС» (302030, г. Орел, ул. Новосильская, д. 11, пом.4 ОГРН 1105742000858, ИНН 5751039346) (далее по тексту - «оператор электронной площадки»)

2.2. Начальная цена Имущества Должника, выставяемого на торги, и состав лотов указан в Приложении № 1.

2.3. Организацию и проведение торгов осуществляет Арбитражный управляющий.

2.4. Организатор торгов при подготовке и проведении торгов выполняет следующие функции:

2.5. Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение торгов.

2.6. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи Имуущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

2.7. Направляет для опубликования информационное сообщение о продаже Имуущества в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru>).

В сообщении о продаже Имуущества должны содержаться:

- сведения об Имууществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имууществом;

- сведения о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имуущества;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имуущества (даты и время начала представления указанных заявок и 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 вносятся задаток;

- Начальная цена продажи Имуущества;

- шаг аукциона;

- порядок и критерии выявления победителя торгов;

- дата, время и место подведения результатов торгов;

- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имуущества;

- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

2.8. Назначает дату и время проведения торгов.

Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже Имуущества не позднее чем за двадцать пять рабочих дней до даты проведения торгов.

2.9. Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.

2.10. Определяет участников торгов, проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям законодательства РФ. Принимает решение о признании заявителей участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет заявителей о принятом решении.

2.11 Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

2.12. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

2.13 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 и настоящим Порядком.

2.14 Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие:

- свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы;
- право участия в торгах без взимания платы;
- возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов;
- хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном законодательством РФ порядке средств криптографической защиты информации;
- защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;
- создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов;
- бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения торгов.

2.15. иные функции, установленные Законом о банкротстве, Приказом № 495 и иными нормативными актами.

2.16. участия в торгах заявитель должен внести **задаток в размере 10 (десяти) процентов** от начальной цены продажи Имуущества в счет обеспечения оплаты Имуущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении. Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

2.17 **Шаг аукциона устанавливается в размере 5 (пяти) процентов** от начальной цены продажи Имуущества Должника.

3. Представление заявок на участие в торгах

3.1. Для участия в открытых торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

3.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

3.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495, настоящим Положением, а также требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

3.4. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- 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.

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

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (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.

3.5. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

3.6. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов.

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

3.8. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

3.9. Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

3.10. Направление Заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

3.11. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты публикации объявления в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www/fedresurs.ru>).

3.12. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, не рассматриваются.

4. Определение участников торгов

4.1. По окончании срока приема заявок организатор торгов рассматривает поступившие заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков, определяет состав участников торгов.

4.2. По результатам рассмотрения заявок организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов.

4.3. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании заявителей участниками торгов.

4.4. В день подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа.

4.5. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случаях:

- если заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

4.6. В протоколе об определении участников торгов указывается:

- перечень заявителей, допущенных к участию в торгах;
- перечень заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах;
- перечень заявителей, отзывавших заявки.

4.7. Протокол составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у организатора торгов, второй - направляется организатором торгов оператору электронной площадки в форме электронного документа в день его подписания.

5. Проведение торгов и выявление победителя торгов

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

5.2. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

5.3. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже Имуущества (предприятия) Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением 1 к Приказу № 495.

5.4. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

5.5. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене Имуущества, представленных участниками торгов;
- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имуущества в ходе торгов;
- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

5.6. Если к участию в торгах был допущен только один участник, предложение которого о цене Имуущества не ниже начальной цены продажи Имуущества, договор купли-продажи Имуущества заключается Арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имуущества.

5.7. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или договор купли – продажи не был заключен с единственным участником торгов, организатор торгов принимает решение о продаже имущества путем публичного предложения.

5.8. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан направить для опубликования сообщение о результатах проведения торгов и переходу к продаже имущества посредством публичного предложения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru>).

5.9. В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к Должнику, кредиторам, Арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов Арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имуущества.

6. Порядок подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи имущества

6.1. Продажа Имуущества оформляется договором купли-продажи Имуущества, который заключает Арбитражный управляющий с победителем торгов.

6.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов Арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

6.3. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;
- цена продажи Имущества;
- указание на наличие/отсутствие каких-либо обременений в отношении Имущества;
- порядок и срок передачи Имущества покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

6.4. Задаток, внесенный покупателем при подаче заявки на участие в торгах, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате общей цены Имущества.

6.5. Передача Имущества покупателю осуществляются только после полной оплаты покупателем цены Имущества.

6.6. Победитель торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения предложения Арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имущества.

6.7. В целях настоящего Порядка 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.

6.8. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.

6.9. В этом случае Арбитражный управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи Имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

6.10. При отказе этого участника от покупки Имущества или непоступлении ответа от него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Арбитражным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, Арбитражный управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней обязан признать торги несостоявшимися и принять решение о реализации имущества посредством публичного предложения и об установлении начальной цены продажи Имущества.

6.11. Передача Имущества Арбитражным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.12. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемый Имущество в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания договора купли - продажи.

7. Продажа посредством публичного предложения

7.1. В случае если торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

7.2. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на торгах.

7.3. **Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 10% от начальной цены** продажи имущества должника, указанной в сообщении о продаже имущества должника на торгах.

7.4. **Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена – 3 дня.**

7.5. Таким образом, начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения снижается на 10 процентов каждые 3 дня с публикации информационного сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

7.6. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном в разделах I-III настоящего Положения.

7.7. 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 каждые 3 дня на 10%.

7.8. **Минимальная цена предложения, по которой может быть продано имущество, составляет не менее 50% от начальной цены, реализуемого посредством публичного предложения.**

7.9. 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. Организатор торгов принимает решения об одобрении или отклонении заявок участников по истечении двух банковских дней с даты подачи первой заявки.

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

7.11. В случае отказа победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения от заключения договора купли-продажи либо не произведения им оплаты в предусмотренный заключенным договором срок, организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи имущества Участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими Участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

7.12. В случае, если Предмет торгов не будет реализован на торгах в форме публичного предложения, Банк вправе оставить Предмет торгов за собой по цене, определенной на последнем этапе проведения торгов посредством публичного предложения.

В случае признания торгов посредством публичного предложения несостоявшимися при оставлении Предмета торгов за собой Банк обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с п. 5 ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении Предмета торгов за собой.

7.13. Если победитель не определяется (отказывается от заключения договора), кредитор не желает оставлять предмет торгов за собой, то тогда предмет торгов остается в собственности Должника.

Приложение:

- 1) Перечень имущества Должника и состав лотов;
- 2) Решение об оценке имущества должника;

Финансовый управляющий Бердиева А.В.



Информация о начальной цене продажи и размере задатка Лот №1

№	Информация	Первые торги	Публичные торги
1	Начальная цена продажи	2 400 000	2 400 000
2	Размер задатка	240 000	240 000

Информация о цене продажи лота на соответствующем шаге (период снижения) на публичных торгах.

Первых три календарных дня (Шаг 0) цена продажи лота остается неизменной, равной начальной цене продажи на торгах посредством публичного предложения.

Далее тоги в форме публичного предложения проводятся путем снижения начальной цены лота, каждые три календарных дня на 10% от начальной цены продажи лота на публичных торгах.

Общее количество шагов снижения- 6

Начальная цена продажи лота на торгах в форме публичного предложения, руб.	2 400 000
Шаг 0, руб.	2 400 000
Шаг 1, руб.	2 160 000
Шаг 2, руб.	1 944 000
Шаг 3, руб.	1 749 600
Шаг 4, руб.	1 574 640
Шаг 5, руб.	1 417 176
Шаг 6, руб.	1 275 458

**Финансовый управляющий
Бердиева А.В.**