

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества

г-к. Анапа

06.08.2025

1. Основные положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок и условия проведения торгов по продаже имущества Иваняна Мхитара Самвеловича, 02.01.1966 г.р., уроженца с. Бегум Саров Мир-Баширского района Азербайджанской ССР, ИНН 753700702146, СНИЛС 124-802-581-40, адрес банкрота: 672040, Забайкальский край, г. Чита, пер. ТПО, д. 3 (далее – «должник»), в деле о банкротстве №А78-1146/2024 Арбитражного суда Забайкальского края.

1.2. В соответствии с настоящим Положением подлежит продаже имущество должника, указанное в Приложении к настоящему Положению (далее – «Имущество»).

1.3. Торги Имуществом проводятся в электронной форме в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495, регламентом электронной площадки и с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Положением.

1.4. На основании п.4 ст.213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена Имущества определена финансовым управляющим и установлена в размере, указанном в Приложении к настоящему Положению.

1.5. Организатором торгов выступает финансовый управляющий должника.

1.6. Торги Имуществом проводятся на электронной площадке, аккредитованной при Ассоциации «КМ СРО АУ «Единство» по усмотрению организатора торгов.

1.7. Форма торгов Имуществом – открытые торги в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имущества.

1.8. Сообщения о продаже Имущества должника публикуются (размещаются) в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, на сайте электронной площадки.

1.9. В соответствии с п.1 ст.213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в течение двух месяцев собрание кредиторов или комитет кредиторов **должны утвердить** указанное положение.

В случае если собрание кредиторов не состоится или иной порядок не будет предложен собранием кредиторов, то настоящее положение считается утвержденным в редакции финансового управляющего.

2. Порядок предоставления заявок на участие в торгах

2.1. Для участия в открытых торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным ст. 110,139 Закона о банкротстве, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

2.2. Срок представления заявок на участие в открытых торгах составляет 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня начала приёма заявок, указанного в сообщении о проведении открытых торгов.

2.3. Порядок, место, срок, время начала и окончания приёма заявок указывается в сообщении о проведении открытых торгов.

2.4. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

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.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

2.5. Оператор электронной площадки осуществляет регистрацию представленной заявки в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.

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.

2.6. 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.

Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные настоящим Порядком, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

2.7. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

2.8. Размер задатка для лиц, выразивших намерение участвовать в торгах, для лота устанавливается 20 (двадцать) процентов от начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах. Задаток вносится участником торгов путем перечисления денежных средств на отдельный банковский счет должника, открытый финансовым управляющим. Документом, подтверждающим внесение задатка, является платежный документ.

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

Если торги признаны не состоявшимися, задаток также подлежит возврату.

2.9. В течение указанного в сообщении о проведении торгов срока заявителю предоставляется возможность ознакомления с документами выставленного на торги имущества, предварительно согласовав время и место с организатором торгов путем согласования времени осмотра по контактному номеру телефона или электронной почте.

Ознакомление интересанта с документами торгов и имуществом осуществляется по адресу нахождения должника, через финансового управляющего, 353451, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Астраханская, д. 97 (первый подъезд), e-mail: info@bankrot.com.ru. Заявка (подписанная) на ознакомление подается в формате PDF на эл.адрес финансового управляющего или по почте России за 5 рабочих дней до желаемой даты ознакомления с указанием желаемого времени ознакомления. К заявке на ознакомление прилагается копия паспорта, СНИЛС и ИНН интересанта.

3. Определение участников открытых торгов.

3.1. Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

3.2. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, предоставившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

1) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Порядком;

2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

3) поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

3.4. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

Оператор электронной площадки в течение пяти дней со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов с приложением копии протокола об определении участников торгов.

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

4. Порядок организации и проведения торгов.

4.1. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов, за исключением случаев, предусмотренных в п. 4.1.1. - 4.1.3. настоящего положения.

4.1.1. В случае отсутствия требований залогового кредитора в реестре требований кредиторов должника как обеспеченные залогом имущества, супруге должника в соответствии с п. 1 и 2 ст. 250 ГК РФ предоставляется возможность воспользоваться правом преимущественной покупки доли в праве общей совместной собственности на имущество, указанное в приложении 1 настоящего положения.

4.1.2. Организатор торгов обязан известить в письменной форме участников общей совместной собственности о намерении продать долю Должника постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продается доля имущества. Если остальные участники общей совместной собственности не приобретут долю в праве в течение одного месяца со дня извещения, организатор торгов вправе приступить к продаже имущества должника, находящегося в общей совместной собственности. А в случае отказа (составленного в простой письменной форме) участника совместной собственности от покупки доли – организатор торгов вправе приступить к продаже имущества должника, находящегося в общей совместной собственности в течение 10 (десяти) календарных дней после получения такого отказа.

4.1.3. В течение одного месяца со дня извещения лицо, которое воспользовалось правом преимущественной покупки, заключает договор купли-продажи доли.

4.2. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов.

4.3. «Шаг аукциона» составляет 5 (пять) процентов от начальной стоимости.

4.4. Оператор электронной площадки размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

4.5. Время проведения открытых торгов определяется в следующем порядке:

- если в течение одного часа с момента начала представления предложения о цене не поступило ни Одного предложения о цене имущества должника, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания представления предложений является момент завершения торгов;

- в случае поступления предложения о цене имущества должника в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене имущества должника продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества не поступило следующее предложение о цене имущества, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

4.6. Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки отклоняет предложение о цене имущества должника в момент его поступления, направив уведомление об отказе в приеме предложения, в случае если:

- 1) предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений;

- 2) представленное предложение о цене имущества должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную "шагу" аукциона или меньше ранее представленного предложения о цене имущества должника.

Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов с открытой формой представления предложений о цене имущества (предприятия) должника двух и более одинаковых предложений о цене имущества (предприятия) должника. В случае, если была предложена цена имущества (предприятия) должника, равная цене имущества (предприятия) должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества (предприятия) должника, поступившее ранее других предложений.

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

4.8. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества должника и определяет победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

4.9. В случае признания торгов несостоявшимися, организатор торгов в течение тридцати дней принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Информация о проведении повторных торгов размещается на сайте ЕФРСБ в тридцатидневный срок со дня признания торгов несостоявшимися в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной в соответствии с Законом на первоначальных торгах.

4.10. В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, требования которого включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, требования которого включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 ст. 138 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, требования которого включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве и настоящим Положением.

В случае отсутствия в реестре требований кредиторов требования, обеспеченного залогом, организатор торгов приступает к продаже имущества в форме публичного предложения в течение тридцати дней с момента признания повторных торгов несостоявшимися.

4.11. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в требования которого включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом, праве оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, требования которого включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 ст. 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и/или получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за

собой, торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

4.12. При продаже имущества должника посредством публичного предложения продажа имущества осуществляется с поэтапным понижением цены на 10 % от начальной цены продажи имущества, срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, каждые 7 календарных дней.

Начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

4.13. Предельная цена имущества (цена отсечения), по которой реализуется имущество, составляет 50% начальной цены имущества, установленной на первоначальных торгах.

4.14. Победителем открытых торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник открытых торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую цену продажи имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения открытых 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.

4.15. Со дня определения победителя открытых торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

4.16. В ходе проведения открытых торгов информация об открытых торгах подлежит размещению на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

4.17. В случае если торги посредством публичного предложения не завершились продажей заложенного имущества, и кредиторы откажутся от принятия имущества, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом.

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

5.1 По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств сайта формирует и направляет организатору торгов в форме электронного документа проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися:

а) при проведении торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене - 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 (при проведении торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене);

б) при проведении торгов посредством публичного предложения - не позднее тридцати минут с момента:

- получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов или по завершении торгов вследствие поступления электронного сообщения об оставлении 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 об оставлении 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 об оставлении конкурсным кредитором предмета залога за собой, при отсутствии заявок на участие в торгах.

В случае оставления конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, предмета залога за собой в ходе торгов посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4.2 статьи 138 Закона о несостоятельности (банкротстве), сведения об указанном факте подлежат включению в решение о признании торгов несостоявшимися. В такое решение подлежат включению также сведения об отсутствии заявок на участие в торгах.

5.2. Организатор торгов в течение тридцати минут с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

5.3. Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке в сроки, установленные в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 23 июля 2015 г. №495.

6. Оформление договора.

6.1. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора.

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 участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов., победителю торгов направляется предложение заключить в трехдневный срок договор купли-продажи имущества должника, с приложением проекта данного договора.

7. Расчёты за приобретённое имущество Должника.

7.1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество должника в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи. Оплата производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный в объявлении о проведении торгов.

Факт оплаты имущества должника в полном объеме, подтверждается выпиской (выписками) со счёта, квитанцией, иным документом - с отметкой банка должника о зачислении денежных средств. Датой оплаты имущества должника считается дата зачисления денежных средств на банковский счет должника.

7.2. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и, при необходимости, оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение 5 рабочих дней с даты полной оплаты имущества.

7.3. В случае неоплаты полной стоимости имущества по договору в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания договора купли-продажи, договор расторгается и имущество, составляющее предмет торгов, считается непроданным.

7.4. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, распределяются в соответствии с п.5 ст. 213.27 Закона о банкротстве и перечисляются конкурсному кредитору, чьи требования обеспечены реализованным имуществом, в течение 5 рабочих дней с даты полной оплаты имущества покупателем.

8. Прочее.

8.1. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Признание результатов торгов недействительными влечет недействительность договора купли- продажи, заключенного с победителем торгов.

Финансовый управляющий

Г.С. Самойлов-Самарин

Приложение №1
к Положению о порядке и условиях проведения торгов
по продаже имущества

**Имущество,
подлежащее продаже на торгах**

п/ п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Стоимость оценки, руб.	Состояние	Начальная продажная цена, руб.
1.	Здание КН: 75:32:010602:165, площадь: 69.5 кв.м., назначение: нежилое, вид разрешенного использования: нежилое, адрес: Забайкальский край, г. Чита, пер. ТПО, д. 3, строение 1 (основание: Договор купли- продажи земельного участка с находящимися на нем объектами недвижимости, выдан 29.03.2008), с передачей права собственности на занятый недвижимостью земельный участок, необходимый для ее использования	470 013,9 1	470 013,9 1	удовлетворительное	470 013,9 1
2.	Здание КН: 75:32:010602:163, площадь: 75.2 кв.м., назначение: нежилое, вид разрешенного использования: нежилое, адрес: Забайкальский край, г. Чита, пер. ТПО, д. 3, строение 3 (основание: Договор купли- продажи земельного участка с находящимися на нем объектами недвижимости, выдан 29.03.2008), с передачей права собственности на занятый недвижимостью земельный участок, необходимый для ее использования	1 397 040, 03	1 397 040, 03	удовлетворительное	1 397 040, 03

3.	Здание КН: 75:32:010602:162, площадь: 9,7 кв.м., назначение: нежилое, вид разрешенного использования: нежилое, адрес: Забайкальский край, г. Чита, пер. ТПО, д. 3, строение 2 (основание: Договор купли- продажи земельного участка с находящимися на нем объектами недвижимости, выдан 29.03.2008), с передачей права собственности на занятый недвижимостью земельный участок, необходимый для ее использования	225 399,5 8	225 399,5 8	удовлетворительное	225 399,5 8
				ИТОГО:	2 092 453, 52

Начальная продажная цена имущества составляет 2 092 453,52 (Два миллиона девяносто две тысячи рублей 52 копейки) руб.

Финансовый управляющий

Г.С. Самойлов-Самарин