

ПОЛОЖЕНИЕ (редакция №2)
о порядке и условиях проведения торгов
по реализации имущества Жук Олега Андреевича
находящегося в залоге у Александра Алексея Евгеньевича,
в рамках процедуры реализации имущества по делу № А41-75831/21
в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»
Финансовый управляющий Рыков Аркадий Анатольевич ИНН 741501293724
Член СОЮЗА «СОАУ «АЛЪЯНС»» (ИНН 5260111600, 603000, г. Нижний Новгород,
улица Ильинская, дом 69, к.10.)
Почтовый адрес: **125481 г. Москва, а/я №07**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок и условия проведения торгов по реализации имущества, находящегося в залоге у Александра Алексея Евгеньевича, именуемого в дальнейшем Залоговый кредитор, на основании определения Арбитражного суда Московской области.

1.3. Реализация имущества, находящегося в залоге у Залогового кредитора осуществляется в соответствии с настоящим Положением, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом особенностей, установленных Приказом Минэкономразвития РФ от 23 июля 2015 года № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по 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 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. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими правоотношения в сфере несостоятельности (банкротства).

2. Обязательные условия проведения торгов

2.1. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, как указано в ст. 213.26 п. 4 Закона о банкротстве.

2.2. Оформление права собственности на имущество и его передача осуществляются после его полной оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества. Расходы, связанные с регистрацией права собственности, возлагаются на покупателя.

2.3. Предметом торгов является следующее имущество, находящееся в залоге у залогового кредитора:

№ лота	Наименование имущества	Начальная Цена, Руб.	Задаток %	Шаг аукциона %	Шаг понижения в П/П %	Этап снижения на П/П календарных дней (за исключением праздничных дней)
1	<p>1) Жилой дом, 794,1 кв.м., кадастровый номер: 50:12:0080102:559, адрес (местоположение): Московская область, Мытищинский район, д. Ново-Александрово, Виноградовский с.о., участок 12, количество этажей: 2, запись о праве собственности в ЕРГН: 50-50-12/072/2013-093 от 29.08.2013</p> <p>2) Земельный участок, 2400 кв.м., кадастровый номер: 50:12:0080102:313, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, д. Ново-Александрово, Виноградовский с.о. участок 12., запись о праве собственности в ЕРГН: 50-50-12/118/2011-348 от 18.01.2012</p> <p>Дом и земельный участок обременены залогом в пользу залогодержателя Александрова Алексея Евгеньевича</p>	63 000 000,00	5	5	10	7

2.4. Предмет торгов принадлежит должнику на праве собственности.

2.5. Залоговый кредитор, требования которого обеспечены залогом такого имущества, вправе рассчитывать на погашение своих требований из средств, вырученных в ходе реализации имущества от продажи заложенного имущества.

2.6. Имущество продается посредством проведения **торгов в форме аукциона** с открытой формой представления предложений о цене имущества.

2.7. Торги являются открытыми по составу участников.

2.8. В качестве **организатора торгов** выступает финансовый управляющий.

2.9. Торги проводятся на электронной торговой площадке - АО «Новые информационные сервисы», 119019, г. Москва, наб. Пречистенская д. 45/1, стр. 1, пом. 1, этаж 3, ком. 21, ИНН 7725752265. сайт <http://nistr.ru/>

2.10. Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

2.11. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов и содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается организатором торгов с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов и представленным им предложением о цене приобретения имущества.

2.12. **Размер задатка** для участия в торгах - **5 (Пять) процентов** от начальной цены продажи имущества.

2.13. «**Шаг аукциона**» устанавливается организатором торгов в размере **5 (Пять) процентов** от начальной продажной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

2.14. Продажа Имущества на повторных торгах, посредством публичного предложения и процедура оставления Имущества за залоговым кредитором осуществляется в соответствии со ст.ст. 111, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.15. Начальная цена продажи имущества на **повторных торгах** устанавливается на **10 (Десять) процентов** ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах и составляет **56 700 000,00** руб. остальные условия торгов аналогичны первым торгам.

2.16. В случае если повторные торги по продаже Имущества признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным участником торгов, залоговый кредитор вправе оставить заложенное Имущество за собой на условиях, с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

2.17. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

2.18. Денежные средства переводятся в размере сумм включенных в реестр требований кредиторов 1,2 очереди, а так же 10 % от оценочной стоимости передаваемого имущества для погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, и расходов, связанных с реализацией предмета залога на специальный счет.

При этом новых требований в связи с внесением денежных средств на специальный счет должника у конкурсного кредитора не возникает. Об этом указано в Письме Министерства экономического развития РФ от 01.02.2012 НД06-308 "О

применении статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"

Указание на то, что оставление предмета залога залоговым кредитором за собой является одной из форм реализации имущества указано Верховным Судом РФ в определениях Верховного Суда РФ от 10 марта 2016 г. № 309-ЭС16-1041, от 21 июня 2017 № 306-ЭС17-782 и др.

2.19. Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, оно подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 закона о банкротстве.

3. Продажа Имущества посредством торгов в форме публичного предложения

3.1. - начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене на повторных торгах;

3.2. - величина снижения начальной цены продажи Имущества (шаг снижения) - **10 (Десять)** процентов от начальной продажной цены на повторных торгах;

3.3. - срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, - **7 (Семь)** календарных дней (за исключением праздничных дней);

3.4. - минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения составляет **6 300 000,00** рублей;

3.5. - минимальная цена действует **7 (Семь)** календарных дней;

3.6. - размер задатка - **5 (Пять)** процентов от цены продажи имущества в конкретном периоде торгов в форме публичного предложения.

3.7. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе 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.

3.8. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, 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 статьи 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», п 2.18 настоящего положения на специальный банковский счет одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

3.9. С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет, а также получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

3.10. В случае если имущество не будет продано по минимальной цене в порядке, установленном настоящим Положением, дальнейшие условия продажи имущества дополнительно определяются залоговым кредитором.

4. Порядок распределения вырученных средств.

4.1. Из средств, вырученных от реализации предмета залога, 80 % (Восемьдесят процентов) суммы направляется на погашение требований залогового кредитора.

4.2. Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, распределяются со специального банковского счета гражданина, открытого в соответствии со статьёй 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в следующем порядке:

4.3. текущие обязательные платежи (налог на землю, налог на имущество) погашаются в первоочередном порядке, перед погашением требований залогового кредитора и кредиторов первой и второй очередей. (Определение ВС РФ № 305-ЭС20-20287 от 08.04.2021, Определение ВС РФ № 308-ЭС18-21050 (41) от 08.07.2021.)

4.4. 10 % (Десять процентов) суммы, вырученной от реализации предмета залога, направляются на погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества гражданина-должника для погашения указанных требований;

4.5. В случае отсутствия у гражданина-должника кредиторов первой и второй очереди 10% (десять процентов) суммы, вырученной от реализации предмета залога, направляется на погашение требований залогового кредитора. Данный порядок установлен Определением СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21 мая 2020 г. N 307-ЭС19-25735 по делу N А56-66442/2016

4.6. Оставшиеся денежные средства для погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей и расходов, связанных с реализацией предмета залога.

4.7. Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете гражданина после полного погашения указанных требований, направляются на погашение требований залогового кредитора. Данный порядок установлен Определением СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21 мая 2020 г. N 307-ЭС19-25735 по делу N А56-66442/2016

4.8. Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, и расходов, связанных с реализацией предмета залога, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества гражданина требований конкурсных кредиторов, не погашенной из стоимости предмета залога в соответствии с настоящим пунктом. Денежные средства, оставшиеся после полного погашения расходов, предусмотренных настоящим абзацем, и требований кредиторов, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

4.9. Не удовлетворенные за счет стоимости предмета залога требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

4.10. Требование о взыскании неустоек как обеспеченное залогом имущества должника учитывается отдельно в реестре требований кредиторов, подлежит удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов по требованиям всех кредиторов третьей очереди, включая незалоговых, однако оно имеет залоговое преимущество перед удовлетворением необеспеченных требований кредиторов по санкциям. Данная позиция изложена в Определении ВС РФ от 30.03.2017 г. № 301-ЭС16-17271.

4.11. Финансовый управляющий в течении 5-ти рабочих дней со дня полной оплаты имущества уведомляет залогового кредитора о подготовке к подаче документов на государственную регистрацию права собственности победителя торгов- покупателя, необходимости направить в управление Росреестра закладную, либо заявление залогодержателя о погашении ипотеки. До оформления права собственности покупателя денежные средства не распределяются между кредиторами, так как в случае оспаривания, либо признания торгов недействительными по иным основаниям реституционное требование покупателя может быть установлено судом по делу о банкротстве как текущий платеж, обеспеченный залогом: Постановление

Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.09.2017 N Ф02-4615/2017 по делу N А19-11413/2013, либо как текущее требование, погашаемое впереди требований, включенных в реестр требований кредиторов из средств, полученных от реализации имущества. После оформления права собственности покупателя Росреестром РФ финансовый управляющий направляет денежные средства залоговому кредитору.

4.12. В случае отказа покупателя от заключения договора его внесенный задаток распределяется между кредиторами по правилам ст. 213.27 закона о банкротстве без залогового преимущества. Данная позиция изложена в Постановлении 15 ААС от 30.06. 2017 г. по делу № А32-6170/2012.

Финансовый управляющий
Рыков А.А. 19.04.2022 г.

 Рыков А.А. /

Расчет стоимости реализуемого имущества.

Настоящий расчет произведен залоговым кредитором на основании п. 4 ст. 138 ФЗ РФ «О несостоятельности».

Стоимость имущества для целей реализации на торгах определена на основании аналогичного имущества, объявления о котором размещены в сети интернет.

Настоящий расчет стоимости реализуемого имущества носит прикладной характер для целей организации торгов и не является экспертным.

Настоящий расчет стоимости реализуемого имущества не является обязательным для целей принятия, или понуждения принять обязательства по установленной цене, иных подобных вопросов.

Как указано в Определении ВС № 306-ЭС19-22343 от 04.06.2020 г. Вопреки выводам судов, экспертная оценка доли не может корректно отображать рыночную стоимость имущества, поскольку она имеет предварительный, предположительный характер. Ее результат в идеале менее достоверен, чем цена, определенная по факту по результатам открытых торгов, то есть собственно рынка как такового.

Как указано в Постановлении Арбитражного суда Северо - Кавказского округа от 24.09.2020 г. по делу А53-26451/2016 рыночная стоимость имущества максимально точно определяется только в ходе открытых торгов при условии, что процедура проведения этих торгов не будет препятствовать участию в них всех заинтересованных лиц.

Начальная цена в ходе торгов может измениться как в сторону повышения при наличии активного спроса, так и в сторону снижения при проведении повторных торгов. При этом суду, определяя начальную цену, надлежит избегать как установления чрезмерно высокой начальной цены (поскольку это повлечет отсутствие у потенциальных покупателей интереса к приобретению имущества и, как следствие, приведет к необходимости проведения повторных торгов и затягивания производства), так и слишком низкой стартовой стоимости (при отсутствии активного спроса имущество будет реализовано недооцененным).

Таким образом цена, определенная в настоящем расчете путем сравнения с аналогами, обеспечивает баланс интересов сторон и соответствует целям и задачам процедуры банкротства, обеспечивает реализацию имущества должника по цене, соответствующей спросу в достаточный для ознакомления срок, с учетом требований законодательства о банкротстве для соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Фактическая стоимость реализации имущества определится соотношением спроса и предложения на торгах.

Порядок расчета рыночной стоимости

Средняя стоимость на основании аналогичных предложений составляет:
65 000 000 руб. + 61 000 000 руб. = 126 000 000 руб./2 объекта = **63 000 000 руб.**

Финансовый управляющий
Рыков А.А. 19.04.2022 г.



Рыков А.А. /