

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке и условиях реализации имущества должника
Должник: Расулова Мориса Рамазановича**

г. Москва 2022 год

Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Сокращения и Термины	3
3. Подготовка к торгам.....	4
4. Условия участия в торгах	6
5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем торгов и расчетов с Участниками торгов	8
6. Проведение Повторных торгов.....	9
7. Проведение торгов посредством публичного предложения	9

1. Общие положения

Настоящее Положение определяет процедуру организации продажи Имущества, принадлежащего на праве собственности Расулову Морису Рамазановичу (ИНН 772630620755, СНИЛС 038-767-764 15, дата рождения: 19.06.1958, место рождения: с. Ашага-Стал Сулейман-Стальского р-на Дагестанской АССР, место жительства: г. Москва, ул. Симферопольский проезд, д. 18, кв. 115) (далее – **Должник**), который решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-15282/19 от 04 декабря 2019 года признан несостоятельным (банкротом) и в отношении которого введена процедура реализации имущества гражданина.

Положение также устанавливает правила определения Победителя торгов и условия заключения договора посредством публичного предложения, а также иные возникающие при реализации Имущества вопросы.

2. Сокращения и Термины

2.1. **ЕФРСБ** – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

2.2. **Заявитель** - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах.

2.3. **Закон** – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.4. **Конкурсные кредиторы** –кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов Должника, но не обеспеченные залогом **Имущества**.

2.5. **Оператор электронной площадки** –любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с Законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок, имеющее аккредитацию при Ассоциации «РСОПАУ».

2.6. **Организатор торгов** – финансовый управляющий Расулова Мориса Рамазановича Ишмухаметов Сергей Зинурович.

2.7. **Положение**– Настоящее Положение и условия проведения торгов по реализации предмета залога.

2.8. **Победитель торгов**–Участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество. Победитель торгов становится покупателем по договору купли-продажи Имущества.

2.9. **Претендент** – лицо, направившее заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

2.10. **Приказ Минэкономразвития** - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 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».

2.11. **Публичное предложение** - содержащее все существенные условия договора купли-продажи предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение (продавца), заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, и при условии, что заявка соответствует предложению. В информационном сообщении о Публичном предложении определяются сроки и условия приема заявок.

2.12. **Участник торгов** – юридическое или физическое лицо, зарегистрированное, в

соответствии с действующим законодательством, на электронной площадке Оператора и допущенное к участию в торгах.

2.13. **Финансовый управляющий** – Ишмухаметов Сергей Зинурович (адрес: 123182, г. Москва, а/я №3, т. +7(926) 155-76-46, ИНН 590299102335, СНИЛС №079-273-297 07), член Ассоциации «РСОПАУ» (119121, г. Москва, 2-й Неопалимовский пер., д. 7, пом. 1, ИНН/ОГРН 7701317591/1027701018730), действует на основании определения Арбитражного суда Московской области от 21.07.2020 года по делу А41-15282/19.

3. Подготовка к торгам

3.1. Рыночная стоимость Имущества, определена согласно акту оценки имущества должника, выполненного финансовым управляющим 18 июля 2022 года.

3.2. Состав Имущества:

№ лота	Наименование имущества должника	Количество шт.	Начальная стоимость продажи имущества должника на первых торгах, руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 50:07:0040419:318, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, пер. Северный, д. 21 площадь 1200 кв.м	1	855 996,00
	Нежилое здание, кадастровый номер: 50:07:0030402:2178, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, Северное шоссе, поз. 13, площадь 24,8 кв.м.	1	257 319,44
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 50:07:0040419:308, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, пер. Северный, д. 20 площадь 1200 кв.м	1	855 912,00
	Нежилое здание, кадастровый номер: 50:07:0030402:2217, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, Северное шоссе, 17, площадь 25,5 кв.м.	1	264 598,76
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 50:07:0040419:310, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, пер. Северный, д. 23 площадь 1200 кв.м	1	837 252,00

	Нежилое здание, кадастровый номер: 50:07:0030402:2129, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, Северное шоссе, поз. 8, площадь 37,5 кв.м.	1	389 466,40
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 50:07:0040419:309, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, пер. Северный, д. 9 площадь 1200 кв.м	1	856 056,00
	Нежилое здание, кадастровый номер: 50:07:0030402:2162, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, Северное шоссе, поз. 4, площадь 22,7 кв.м.	1	235 484,96
5.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 50:07:0040419:321, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., р-н Волоколамский, г. Волоколамск, ш. Северное, поз. 3, площадь 1200 кв.м	1	855 996,00
	Нежилое здание, кадастровый номер: 50:07:0030402:2121, адрес: Московская обл., г. Волоколамск, Северное шоссе, поз. 3, площадь 35,5 кв.м.	1	186 733,29
6.	Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, кадастровый номер 50:07:0090304:10, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/пос. Осташевское, р-н д. Рысиха, площадь 50000 кв.м	1	13 348 500,00

3.3. Продажа Имущества осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:

3.3.1. Проведение Первых торгов;

3.3.2. Проведение (при необходимости) Повторных торгов со снижением начальной цены на **10%** (десять процентов);

3.3.3. Проведение торгов посредством публичного предложения.

3.4. Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Положения) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.

3.5. К торгам допускаются Участники торгов. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.

3.6. Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.

3.7. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.

3.8. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.

3.9. Организатор торгов в соответствии с настоящим Положением:

3.9.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества в ЕФРСБ;

3.9.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;

3.9.3. Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;

3.9.4. Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;

3.9.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;

3.9.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

3.10. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

3.11. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **10 (десяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.12. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

3.13. При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

3.14. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

3.15. Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества.

4. Условия участия в торгах

4.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в

информационном сообщении, в срок не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.

4.3. Заявка на участие в торгах должна содержать:

4.3.1. Обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов (в случае наличия таких требований);

4.3.2. Фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

4.3.3. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Залоговому кредитору, Финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя Финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Финансовый управляющий.

4.4. 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, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

4.5. Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной 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.

4.6. В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна из них не рассматривается.

4.7. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.

4.8. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

4.9. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

4.9.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

4.9.2. Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

4.9.3. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

4.9.4. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

4.10. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов

посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов

4.11. Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем торгов, и расчетов с Участниками торгов

5.1. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные Участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

5.2. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имущества, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене Имущества до истечения времени представления предложений о цене Имущества, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имущества не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

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

5.4. По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки не позднее тридцати минут после окончания открытых торгов составляет проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися и направляет в форме электронного сообщения Организатору торгов для утверждения.

5.5. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения соответствующего проекта протокола или решения, подписывает его квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

5.7. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

5.8. 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 Имущества не ниже установленной начальной цены Имущества, договор купли-продажи заключается Организатором с этим Участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

5.9. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения Финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и

Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

5.10. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

5.11. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

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

5.13. Если торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

6. Проведение Повторных торгов

6.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

6.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для Первых торгов, но при этом начальная цена продажи Имущества на Повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

7. Проведение торгов посредством публичного предложения

7.1. Реализация Имущества посредством публичного предложения проводится с учетом особенностей для данного вида торгов.

7.2. Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

7.3. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – **каждые 7 (семь) дней** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

7.4. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **10% от начальной цены публичного предложения, но не ниже 50% (пятидесяти процентов) от начальной стоимости имущества на первых торгах.**

7.5. При продаже Имущества посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

7.6. Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного

сообщения в Официальном издании. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

7.7. Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (**в размере 10% от минимальной цены предложения на этапе снижения**) на счет, указанный в сообщении.

7.8. Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.

7.9. Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.

7.10. Заявка на участие в торгах посредством публичного предложения должна соответствовать требованиям, указанным в информационном сообщении о проведении торгов, и содержать:

7.10.1. Обязательство Претендента полностью и безоговорочно принять условия Публичного предложения, указанные в сообщении о проведении открытых торгов (в случае наличия таких требований);

7.10.2. Фирменное наименование (наименование) Претендента, сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;

7.10.3. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Претендента по отношению к Должнику, Залоговому кредитору, Финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Претендента Финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которых является Финансовый управляющий.

7.11. Заявка направляется Оператору электронной площадки и должна содержать сведения, указанные для нее в сообщении о Публичном предложении:

7.11.1. Наименование, организационно-правовую форму, ИНН и ОГРН, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) Претендента;

7.11.2. Фамилию, имя, отчество, паспортные данные, ИНН и ОГРНИП, сведения о месте жительства (для индивидуального предпринимателя) Претендента;

7.11.3. Фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) Претендента;

7.11.4. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Претендента.

7.12. В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

7.13. Оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после окончания периода проведения торгов.

7.14. Решение об отказе в допуске Претендента к участию в торгах принимается в случае, если:

7.14.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям или не является полной и безоговорочной;

- 7.14.2. Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- 7.14.3. К моменту окончания срока рассмотрения заявка была отозвана Претендентом или если извещение об отзыве поступила ранее заявки или одновременно с ней;
- 7.14.4. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.

7.15. В случае если несколько Претендентов, участников торгов по продаже Имущества, посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества (но не ниже начальной цены продажи Имущества), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имущество.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества (но не ниже начальной цены продажи Имущества), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, который первым представил заявку на участие в торгах по продаже Имущества посредством публичного предложения.

7.16. Со дня определения Победителя торгов посредством Публичного предложения прием заявок прекращается.

Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 213.7. Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в ЕФРСБ.

Финансовый управляющий



С.З. Ишмухаметов