Утверждено «03» февраля 2023 г.
АО "Ипотечный агент Элбинг Столица" - залоговым кредитором должника Колчановой Анастасии Алексеевны

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества должника Колчановой Анастасии Алексеевны (дело № А70-10744/2022)

1. Общие положения

1.1. Настоящим Положением о порядке и условиях проведения открытых торгов по продаже залогового имущества должника **Колчановой Анастасии Алексеевны** (далее – «Положения») определяется порядок, сроки и условия продажи имущества должника Колчановой Анастасии Алексеевны в деле о банкротстве № А70-10744/2022, составляющего конкурсную массу Колчановой Анастасии Алексеевны, указанного в приложениях к настоящему Положению.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации, Налогового Кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»), Приказа Минэкономразвития России от 23 июля 2015 г. № 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 2013г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

1.3. Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения залоговым кредитором Колчановой Анастасии Алексеевны - АО «Ипотечный агент Элбинг Столица» и действует до момента завершения процедуры реализации имущества в отношении Колчановой Анастасии Алексеевны.

2. Основные термины и определения, используемые в Положении

2.1. Для целей настоящего Положения применяются основные термины и определения:

Должник – Колчанова Анастасия Алексеевна (дата рождения: 30.01.1987, место рождения: г. Тобольск Тюменской области, ИНН 720604307903, СНИЛС 128-878- 974-39, адрес регистрации: Тюменская область, г. Тобольск, ул. Знаменского, д. 60. кв. 13), Решением Арбитражного суда Тюменской области от 22.09.2022 года по делу № А70-10744/2022 Колчанова Анастасия Алексеевна признана несостоятельной (банкротом) и в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Шелестов Дмитрий Юрьевич, являющийся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация Арбитражных управляющих «Меркурий» (ИНН 745215858804, адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 454100, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 40-летия Победы, д. 5, а/я 9561);

день проведения торгов - день, в течение которого проводятся торги и определяется победитель торгов;

Представитель по доверенности Хапаева Д. М. Москва, 8 929 519 52 83

«Ипотечный Агент Элбинг Столица» Москва

задаток - сумма денежных средств, перечисляемая заявителем на счет, указанный в сообщении о торгах. Задаток для участия в торгах устанавливается в размере **5% от начальной цены** продажи имущества/лота;

заявитель - лицо, представляющее заявку на участие в торгах;

имущество/лот - имущество, подлежащее реализации в соответствии с настоящим Положением;

организатор торгов - лицо, уполномоченное на совершение необходимых действий, направленных на организацию и проведение торгов по реализации имущества/лота, указанного в настоящем Положении;

оператор электронной площадки - 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 владеют электронной площадкой и обеспечивают проведение торгов в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве;

основной счет должника - счет должника в банке, используемый в процедуре реализации имущества;

победитель торгов - участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество/лот;

специализированная организация - организация или иное лицо, привлекаемое финансовым управляющим должника в качестве организатора торгов;

участник торгов - заявитель, допущенный к участию в торгах;

шаг аукциона – величина повышения начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона составляет **5 (Пять) процентов от начальной цены** продажи имущества/лота на соответствующих торгах. Шаг не изменяется в течение проведения торгов;

электронная площадка - сайт в сети «Интернет», на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

2.2. Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в п.2.1 настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Условия торгов

3.1. Продажа имущества/лота осуществляется путем проведения электронных торгов в форме открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой представления предложений о цене. Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества/лота. Предложения о цене имущества/лота заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

При проведении торгов определяются размер Задатка – 5% от начальной цены лота, Шаг торгов -5% от начальной цены лота.

Количество и состав лотов приведен в приложении к Положению о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Колчановой Анастасии Алексеевны.

3.2. В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет имущества должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, финансового управляющего.

3.3. Торги по продаже имущества Должника проводятся в электронной форме на электронной площадке Торговой площадке АО «Новые информационные сервисы» (АО «НИС»)» (ИНН 7725752265, ОГРН 1127746228972), 119019, г. Москва, наб.

Представитель по доверенности Хапаева Д. М. Москва, 8 929 519 52 88

«Ипотечный Агент Элбинг Столица»

Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, тел.: 8(495) 146 68 14, по адресу в сети «Интернет»: https://nistp.ru/.

3.4. Реквизиты счета для оплаты задатка указываются Организатором в сообщении о продаже имущества/лота. В назначении платежа необходимо указать: наименование продавца, наименование заявителя, № лота и код торгов, для участия в которых вносится задаток.

3.5. Место представления заявок на участие в торгах: Электронная площадка (по продаже имущества должников).

3.6. Место подведения результатов торгов: Электронная площадка (по продаже имущества должников).

3.7. Сообщение о продаже имущества/лота включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (на интернет сайте http:// http://bankrot.fedresurs.ru), Организатор торгов самостоятельно устанавливает период приема заявок и дату начала аукциона.

3.8. В сообщении о продаже имущества/лота должны содержаться:

- сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота, порядок ознакомления с имуществом/лотом;
- сведения о проведении электронных торгов в форме открытого аукциона на повышение стоимости с открытой формой представления предложений о цене имущества/лота;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества/лота (дата и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала представления указанных предложений, дата окончания представления указанных 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 вносится задаток;
- начальная цена продажи имущества/лота;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества/лота;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

4. Функции организатора торгов при подготовке и проведении торгов

Организатор торгов при подготовке и проведении торгов выполняет следующие функции:

4.1. Заключает договор с оператором электронной площадки о проведении торгов.

4.2. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи имущества/лота и иных документов, установленных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 №495.

4.3. Назначает дату и время проведения торгов.

4.4. Определяет дату и время начала приема заявок, дату и время окончания приема заявок, принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества/лота, определяет дату подведения итогов торгов.

4.5. Заключает с заявителями договоры о задатке.

4.6. Определяет участников торгов, проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям

Представитель
по доверенности
Хапаева Д. М.
Москва, 8 929 519 52 83

законодательства Российской Федерации. Принимает решение о признании заявителей участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет заявителей о принятом решении.

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

4.8. Уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

4.9. 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 Положением.

4.10. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве.

5. Порядок оформления, место и время представления заявок на участие

5.1. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка на участие в торгах оформляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Регламентом ЭТП на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- обязательство заявителя соблюдать требования, указанные в настоящем сообщении;
- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почт. адрес (для юридического лица) заявителя;
- фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя;
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- банковские реквизиты для возврата задатка.

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

5.2. К заявке на участие должны прилагаться документы согласно требованиям, установленным действующим законодательством РФ и Регламентом электронной площадки, в т.ч. (но не ограничиваясь этим):

- документ с отметкой банка, подтверждающий внесение задатка;
- копия договора о задатке;
- действительная на день представления заявки на участие Выписка из ЕГРЮЛ (для юр. лиц) или из ЕГРИП (для ИП), датированная не ранее, чем за 30 дней до момента подачи заявки на участие, или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки;
- копии документов, удостоверяющих личность (для физ. лиц);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о гос.регистрации юр.лица или гос.регистрации физ.лица в качестве ИП в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Документы, прилагаемые к заявке на участие в торгах, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью.

5.3. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 (Двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (для первых и повторных торгов).

Представитель
по доверенности
Хапаева Д. М.
Москва, 8 929 519 52 83

5.4. Задаток должен быть зачислен на счет (указанный в сообщении о торгах) в срок не позднее даты окончания периода приема заявок на участие в торгах. Задаток оплачивается путем перечисления денежных средств.

5.5. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки (для первых и повторных торгов).

6. Определение состава участников торгов

6.1. Организатор торгов рассматривает заявки с приложенными к ним документами, устанавливает факт поступления задатков на счет, указанный в сообщении о торгах, в установленный сообщением о проведении торгов срок и по результатам принимает решение о допуске или отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение 5 (Пяти) дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

6.2. Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

6.3. Решение организатора торгов об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным действующим законодательством РФ;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- задаток заявителя не был зачислен на указанный в сообщении о проведении торгов счет, в установленный таким сообщением срок.

6.4. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (Пяти) дней со дня подписания указанного протокола.

7. Порядок проведения торгов и выявление победителя торгов

7.1. Начальная продажная стоимость имущества/лота, с учетом положений ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливается равной 80 % рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в заключении эксперта № 8/30012023 от 31.01.2023г. и составляет **2 000 000 (Два миллиона) рублей.**

7.2. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества/лота на величину, кратную величине "шага аукциона".

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

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПО ДОВЕРЕННОСТИ ХАПАЕВА Д. М. МОСКВА, 3 929 519 52 83

7.4. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, установленным Приказом Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 г. №495.

7.5. Победителем торгов признается участник, предложивший максимальную цену за имущество в ходе аукциона.

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

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

Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

7.7. Суммы внесенных задатков возвращаются участникам торгов, за исключением победителя торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

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 финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества/лота.

8. Порядок подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи имущества покупателю

8.1. Продажа имущества/лота оформляется договором купли-продажи имущества/лота, который заключает финансовый управляющий должника с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества/лота являются:

- сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота;
- цена продажи имущества/лота;
- порядок и срок передачи имущества/лота покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии каких-либо обременений в отношении имущества/лота;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Победитель торгов обязан уплатить продавцу в течение 30 дней с даты заключения договора купли-продажи определенную на торгах стоимость имущества/лота за вычетом внесенного ранее задатка.

Представитель
по доверенности
Хапаева Д. М.
Москва, 8 929 519 52 83

«Ипотечный Агент Элбинг Столица»

Сумма внесенного победителем торгов задатка засчитывается в счет стоимости приобретенного имущества/лота.

Передача имущества/лота финансовым управляющим должника и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества/лота.

Денежные средства, вырученные от продажи имущества/лота, включаются в состав имущества должника.

8.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему должника копии этого протокола. В течение 5 (Пяти дней) с даты подписания этого протокола финансовый управляющий должника направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества/лота с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества/лота.

Победитель торгов обязан заключить с продавцом (правообладателем) договор купли-продажи имущества/лота в течение 5 дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора.

В случае отказа или уклонения победителя от подписания договора купли-продажи имущества/лота в течение 5 (Пяти) дней со дня получения предложения финансового управляющего должника о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и финансовый управляющий предлагает заключить договор участнику, предложившему наиболее высокую цену по сравнению с ценой, предложенной другими участниками, за исключением победителя.

При отказе вышеуказанного участника от покупки имущества/лота или не поступлении ответа от него в течение 5 (Пяти) дней с даты направления финансовым управляющим должника предложения о заключении договора купли-продажи имущества/лота, торги признаются несостоявшимися. После чего финансовый управляющий обязан принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества/лота. При этом финансовый управляющий не вправе обращаться с предложением о заключении договора купли-продажи имущества/лота по результатам торгов к иным участникам торгов, кроме как к победителю торгов и участнику, предложившему наиболее высокую цену имущества/лота по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

8.4. 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 соответствует условиям торгов и содержит предложение о цене имущества/лота не ниже установленной начальной цены продажи имущества/лота, договор купли-продажи имущества/лота заключается с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов и представленным им предложением о цене.

9. Повторные торги

9.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества/лота по результатам торгов финансовый управляющий должника в течение 2 (Двух) дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества/лота с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества/лота по результатам торгов, принимает

Представитель по доверенности Хапаева Д. М. Москва, 8 929 519 52 83

решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества/лота.

9.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Положения с учетом особенностей, установленных настоящим разделом Положения.

9.3. При проведении повторных торгов начальная цена продажи имущества/лота на повторных торгах устанавливается на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества/лота, установленной в соответствии с Законом о банкротстве и настоящим Положением на первоначальных торгах и равняется **1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) руб.**

Задаток для участия в повторных торгах устанавливается в размере 5 (Пяти) процентов от начальной цены продажи имущества на повторных торгах.

Шаг аукциона составляет 5 (Пять) процентов от начальной цены продажи имущества/лота на повторных торгах.

9.4. В случае признания несостоявшимися повторных торгов, настоящий пункт является согласием конкурсного кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, на оставление предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах, а именно за **1 620 000 (Один миллион шестьсот двадцать тысяч) руб.**

9.5. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере 20% от оценки, определенной в п.9.4. настоящего Положения, на специальный банковский счет должника в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой, а в случае отсутствия кредиторов первой и второй очереди – 10 % от оценки, определенной в п.9.4. настоящего Положения.

9.6. С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения финансовым управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога подлежат завершению.

10. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением о порядке и условиях проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества Колчановой Анастасии Алексеевны, применяются положения действующего законодательства.

Представитель АО «Ипотечный Агент Элбинг Столица» по доверенности **Хапаева Д.М.**

Утверждено «03» февраля 2023 г.
АО "Ипотечный агент Элбинг Столица" - залоговым кредитором должника Колчановой Анастасии Алексеевны

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

Состав лота № 1

№	Наименование имущества	Начальная цена продажи имущества
Лот № 1	Двухкомнатная квартира, общая площадь 41,7 кв.м, на 4 этаже 5-этажного жилого дома, адрес объекта: Тюменская область, г. Тобольск, ул. Знаменского, д. 60, кв. 13.	2 500 000 руб.

Представитель АО «Ипотечный Агент Элбинг Столица» по доверенности **Хапаева Д.М.**