

ПОЛОЖЕНИЕ Редакция № 3
о порядке и условиях проведения торгов
по реализации имущества Соловьева Валерия Николаевича,
находящегося в залоге у ПАО «Московский Кредитный Банк»,
в рамках процедуры реализации имущества по делу
№ А40-249419/21-123-612Ф 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 ПАО «Московский Кредитный Банк», именуемого в дальнейшем Залоговый кредитор, на основании определения Арбитражного суда города Москвы.

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) а так же судебной практики с целью достижения правовой определенности.

1.4. Реализация имущества должника посредством проведения торгов подчинена общей цели названной процедуры – наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абзац шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139

Закона о несостоятельности (банкротстве)). Действия, касающиеся формирования лотов, определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели – получение максимальной выручки (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.03.2022 № 305-ЭС21-21247).

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. Нормы Главы X. Банкротство гражданина, Закона о банкротстве являются специальными, имеют приоритет над общими нормами 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 на условиях, указанных в таблице, является следующее имущество, находящееся в залоге у залогового кредитора:

№ лота	Наименование имущества	Начальная цена, руб.	Зада ток % Аукц ион и ППП	Шаг аукци она %	Шаг пониже ния в ППП %	Этап снижени я на ППП календа рных дней (за исключе нием праздни чных дней)
1	Жилой дом, расположенный по адресу: город Москва, поселение Кленовское, кв-л 76, влд. 255, стр. 1, общей площадью 333,2 кв.м., количество этажей: 2, кадастровый номер 77:22:0030626:374; Земельный участок, расположенный по адресу: город Москва, поселение Кленовское, вблизи с. Кленово, ДНТ "Звезда-95", уч-к 255, общей площадью	41 674 500, 00	5	5	5	7 Календа рных дней до цены отсечен ия 10%.

	2134,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, кадастровый номер: 50:27:0030626:11., обремененные залогом в пользу ПАО «Московский Кредитный Банк».					
--	---	--	--	--	--	--

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://nistp.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. Продажа Имущества на повторных торгах, посредством публичного предложения и процедура оставления Имущества за залоговым кредитором осуществляется в порядке аналогичном ст.ст. 111, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.13. Начальная цена продажи имущества на **повторных торгах** устанавливается на **10 (Десять) процентов** ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах. Остальные условия торгов аналогичны первым торгам.

2.14. 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 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

2.15. В соответствии со ст. 213.27 закона о банкротстве конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере включенных в реестр требований кредиторов 1,2 очереди, требований кредиторов 1,2 очереди, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, но удовлетворяемые в порядке п. 5 ст. 142 Закона о банкротстве до окончания расчетов со всеми кредиторами в случае недостаточности иного имущества гражданина-должника для погашения указанных требований, но не более чем 10 % от оценочной стоимости передаваемого имущества, 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 банковский счет должника в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

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.

2.16. 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 настоящим положением, аналогично ст. 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) - **5 (Пять)** 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). Цена отсечения 10% от начальной цены торгов в форме публичного предложения.

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

3.5. 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.

3.6. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан направить организатору торгов заявление об оставлении предмета залога за собой и одновременно перечислить денежные средства в размере включенных в реестр требований кредиторов 1,2 очереди, требований кредиторов 1,2 очереди, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, но удовлетворяемые в порядке п. 5 ст. 142 Закона о банкротстве до окончания расчетов со всеми кредиторами в случае недостаточности иного имущества гражданина-должника для погашения указанных требований, но не более чем 10 % от оценочной стоимости передаваемого имущества, 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 банковский счет должника. Заявление залогового кредитора без приложения платежного документа не имеет юридической силы, не несет правовых последствий.

3.7. 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.

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 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, требований кредиторов 1,2 очереди, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, но удовлетворяемые в порядке п. 5 ст. 142 Закона о банкротстве до окончания расчетов со всеми кредиторами 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 процентного вознаграждения финансовому управляющему по ставке 7% от цены реализации имущества, либо оценки по которой залоговый кредитор оставил имущество себе, 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 течение 5-ти рабочих дней со дня полной оплаты имущества покупателем уведомляет залогового кредитора о подготовке к подаче документов на государственную регистрацию права собственности победителя торгов - покупателя, необходимости залогодержателю направить в управление Росреестра РФ закладную (при наличии), либо заявление залогодержателя о погашении ипотеки. До оформления права собственности покупателя денежные средства не распределяются между кредиторами.

После получения документов о регистрации права собственности покупателя в управлении Росреестра РФ финансовый управляющий в порядке встречного исполнения направляет денежные средства залоговому кредитору в размере, определяемом настоящим положением.

Убытки, причиненные покупателю задержкой направления в управление Росреестра РФ закладной, либо заявления залогодержателя о погашении ипотеки возлагаются на залогодержателя.

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.

4.13. В случае обжалования торгов, поступление заявлений о намерении, о резервировании, об оспаривании, иных жалоб, претензий, разногласий финансовый управляющий не производит распределение денежных средств до достижения правовой определенности, истечение сроков на обжалование. Срок на обжалование определения 1 инстанции в апелляционную инстанцию может составлять 10, либо 14 дней. Постановление апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа. Если суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы на определение, принятое в рамках дела о банкротстве по результатам рассмотрения обособленного спора, то срок подачи

кассационной жалобы на определение суда первой инстанции составляет один месяц и исчисляется со дня истечения предусмотренного ч. 3 ст. 223 АПК РФ десятидневного срока на обжалование этого судебного акта в суд апелляционной инстанции. Данный правовой подход разъяснен при рассмотрении вопроса 6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2015), утвержденном Президиумом Верховного суда Российской Федерации 25.11.2015, а также закреплён в определении ВС РФ от 28.04.2017 г. № 302-ЭС17-3565. Для лиц, участвовавших в деле, срок на кассационное обжалование судебных актов в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ составляет два месяца в соответствии со ст. 291.2 АПК РФ. Этот срок начинает течь со дня вступления в силу последнего обжалуемого судебного акта, принятого по данному делу. Как правило, таким актом является постановление арбитражного суда округа. Срок подачи кассационной жалобы начинает течь на следующий день после даты изготовления постановления суда в полном объеме. Дополнительно резервируется срок 7 календарных дней на пробег почты, 7 календарных дней на отражение в картотеке дел арбитражного суда о поступивших документах.

4.14. 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 A19-11413/2013, либо как текущее требование погашаемое в четвертую очередь требований по иным текущим платежам на основании закона о банкротстве.

Финансовый управляющий
Рыков А.А. 28.09.2022 г.

