

УТВЕРЖДЕНО:

Залоговый кредитор –

Публичное акционерное общество Банк «ВВБ»

в лице представителя конкурсного управляющего

- Государственной корпорации «Агентство по

страхованию вкладов»



Ворообев С.И.

2024 года

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ
ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА -
КОВАЛЕВА НИКИТЫ ВЯЧЕСЛАВОВИЧА**

07.08.1987 г. рождения ИНН 773475707802

Адрес: 123098, г. Москва, ул. Рогова, дом 13, кв. 36

**являющегося предметом залога
Публичного акционерного общества Банка «ВВБ»**

(далее по тексту – Положение)

город МОСКВА

2024

1. Общие положения.

1.1. Настоящее положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Ковалева Никиты Вячеславовича (07.08.1987 г. рождения, место рождения: Москва, ИНН 773475707802, СНИЛС 151-644-266 51, адрес регистрации: 123098, г. Москва, ул. Рогова, дом 13, кв. 36) (далее – Должник) разработано в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), ст.ст. 447-449 Гражданского кодекса РФ, Приказа Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 № 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 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ № 495).

1.2. Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.11.2022 по делу № А40-206368/22-186-399Ф Ковалев Никита Вячеславович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества должника; финансовым управляющим утвержден Макаров Валерий Викторович (ИНН: 500703855250 СНИЛС: 044-667-309 71, адрес для корреспонденции: 107564, г. Москва, а/я 40, E-mail: vvympel@yandex.ru), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418, адрес: 115191, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Даниловский, Гамсоновский пер., д.2 этаж 1, ком. 85).

1.3. Определением Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2023 по делу № А40-206368/22-186-399Ф требования ПАО Банк «ВВБ» (далее – Банк, Залоговый кредитор, Залогодержатель) включены в третью очередь реестра требований кредиторов Должника в размере: 120 000 000,00 рублей – основной долг, 45 093 698, 69 рублей – проценты, 66 000,00 рублей – расходы по уплате государственной пошлины, 1 382 777 843,55 рублей – пени, как обеспеченные залогом имущества Должника по договору залога № 0406/000191/2017-ДЗ-1 от 23.03.2017, а именно, расположенные по адресу г. Москва, просп. Комсомольский, д. 42, строен. 2 :

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 210,8 кв.м., этаж: мансарда антресоль, номера на поэтажном плане: антресоль –помещение 33, мансарда – помещение 33, кадастровый номер 77:01:0005018:7714;

- помещение (доля в праве общей долевой собственности 3897/100000), назначение: нежилое, общая площадь 1 193,7 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль – комнаты А,а,б,Б,В,Г, мансарда – комнаты А,а,Б,б,В,в, этаж 1 – комнаты а1,б1,в1,а2,б2,б3,7,8, с 12 по 27, А,а,Б,б,В, этаж 2 - комнаты А,а,Б,б,В, этаж 3 – комнаты А,а,Б,б,В, этаж 4- комнаты А,а,б,Б,В, этаж 5- комнаты а,А,б,Б,В, кадастровый номер 77:01:0005018:7702;
- земельный участок (доля в праве общей долевой собственности 3897/100000), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания в научно-исследовательских, научно-технических целях, общая площадь 1185 кв.м., кадастровый номер 77:01:0005011:30.

1.4. Настоящее Положение содержит условия и порядок продажи имущества Ковалева Н.В., обремененного залогом в пользу Банка, на торгах посредством публичного предложения.

2. Продажа имущества Ковалева Н.В.

2.1 Предметом торгов посредством публичного предложения является имущество Должника, находящееся в залоге у Банка:

- **помещение, назначение: нежилое, общая площадь 210,8 кв.м., этаж: мансарда антресоль, номера на поэтажном плане: антресоль –помещение 33, мансарда – помещение 33, кадастровый номер 77:01:0005018:7714, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Комсомольский, д. 42, строен. 2;**
- **помещение (доля в праве общей долевой собственности 3897/100000), назначение: нежилое, общая площадь 1 193,7 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль – комнаты А,а,б,Б,В,Г, мансарда – комнаты А,а,Б,б,В,в, этаж 1 – комнаты а1,б1,в1,а2,б2,б3,7,8, с 12 по 27, А,а,Б,б,В, этаж 2 - комнаты А,а,Б,б,В, этаж 3 – комнаты А,а,Б,б,В, этаж 4- комнаты А,а,б,Б,В, этаж 5- комнаты а,А,б,Б,В, кадастровый номер 77:01:0005018:7702, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Комсомольский, д. 42, строен. 2;**
- **земельный участок (доля в праве общей долевой собственности 3897/100000), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания в научно-исследовательских, научно-технических целях, общая площадь 1185 кв.м., кадастровый номер 77:01:0005011:30, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Комсомольский, вл. 42, строен. 2.**

Имущество Должника, находящееся в залоге у Банка, подлежит реализации в составе **1 (одного) лота.**

2.2. Организатором торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения выступает **финансовый управляющий Должника**.

2.3. Продажа имущества Должника осуществляется путем проведения торгов посредством публичного предложения (далее – Торги), в ходе которых предложения о цене заявляются участниками торгов на электронной площадке открыто.

Торги проводятся в электронной форме в соответствии с положениями Приказа № 495 на одной из электронных площадок по выбору Организатора торгов: АО «Новые информационные сервисы» (ИНН 7725752265, www.nistp.ru), АО «Российский Аукционный Дом» (ИНН 7838430413, www.auction-house.ru; www.lot-onlaine.ru), ООО «Центр реализации» (ИНН 7704875918, www.centerr.ru).

2.4. **Начальная цена продажи** имущества на первом периоде Торгов устанавливается в размере **131 510 250 (Сто тридцать один миллион пятьсот десять тысяч двести пятьдесят) рублей** сроком на **14 (четырнадцать)** календарных дней с даты начала приема заявок, указанной в сообщении о проведении торгов по продаже имущества посредством публичного предложения.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в первом периоде Торгов, содержащей предложение о цене имущества, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества, снижение начальной цены продажи имущества осуществляется в следующем порядке.

По истечении срока действия начальной цены продажи имущества на первом периоде Торгов, цена продажи имущества (цена публичного предложения) понижается на **7 (семь) процентов** (величина снижения) каждые **7 (семь) календарных дней** (период проведения торгов, этап снижения цены).

Начальная цена публичного предложения на каждом периоде проведения Торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена публичного предложения на предыдущем периоде проведения Торгов минус величина снижения от начальной цены продажи имущества на первом периоде Торгов.

Проводится не более **4 (четырёх)** периодов Торгов.

Минимальная цена публичного предложения составляет 103 893 098,00 (Сто три миллиона восемьсот девяносто три тысячи девяносто восемь) рублей.

2.5. Размер задатка для участия в Торгах составляет **10 (десять) процентов** от начальной цены лота. Задаток вносится заявителем на счет, указанный Организатором торгов в сообщении о проведении Торгов. Заявитель вправе направить задаток на счет, указанный Организатором торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. В платежном документе на оплату задатка должны быть указаны номер лота и полное наименование Должника. Факт оплаты задатка

подтверждается поступлением денежных средств на счет, указанный Организатором торгов в сообщении о проведении Торгов.

2.6. Сообщение о проведении Торгов, содержащее сведения, предусмотренные п. 10 ст. 110, п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве (далее – Извещение), должно быть опубликовано Организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ), а также в официальном издании, определяемом в соответствии со статьей 28 Закона о банкротстве, не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты начала представления заявок на участие в Торгах.

2.7. Срок начала представления заявок на участие в Торгах – одиннадцатый день с даты публикации Извещения в ЕФРСБ.

2.8. Заявка на участие в Торгах составляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

а) для Заявителя – юридического лица: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

б) для Заявителя – физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

в) обязательство Заявителя соблюдать требования, указанные в Извещении;

г) согласие Заявителя приобрести имущество по цене, не ниже начальной цены продажи имущества, указанной в Извещении;

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему, организатору торгов и о характере этой заинтересованности, об участии в капитале заявителя финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также иные сведения о заинтересованности по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему, предусмотренные ст. 19 Закона о банкротстве.

К Заявке могут быть приложены документы, предусмотренные ст. 110 Закона о банкротстве, в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

2.9. Заявители, допущенные к Торгам, признаются участниками торгов.

К участию в Торгах допускаются заявители, представившие заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Извещении, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в Извещении, на дату составления протокола об участниках Торгов.

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в Торгах принимается в случае, если: заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и Извещением; представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны; поступление задатка на счет, указанный Организатором торгов в Извещении, не подтверждено на дату составления протокола об участниках торгов.

2.10. По результатам рассмотрения всех поступивших на очередном этапе Торгов заявок и прилагаемых к ним документов, а также установления факта поступления от заявителей задатков, Организатор торгов принимает решение о признании заявителей участниками Торгов или об отказе в допуске заявителей к участию в Торгах.

Решение Организатора торгов о признании заявителей участниками Торгов или об отказе в допуске заявителей к участию в Торгах оформляется протоколом об определении участников торгов по каждому выставленному на Торги лоту.

Протокол об определении участников Торгов составляется Организатором торгов по окончании очередного периода проведения Торгов (этапа снижения цены) в случае, если в указанном периоде поступили заявки на участие в Торгах.

2.11. Организатор торгов рассматривает предложения участников Торгов о цене имущества Должника и определяет победителя Торгов.

2.12. Право приобретения имущества Должника принадлежит участнику Торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в Торгах, содержащую предложение о цене имущества Должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества Должника, установленной для определенного периода проведения Торгов, при отсутствии предложений других участников Торгов.

В случае, если несколько участников Торгов 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 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.

2.13. С даты определения победителя Торгов прием заявок прекращается.

2.14. По результатам проведения Торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа Организатору торгов для утверждения.

2.15. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает его и направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и в ЕФРСБ.

Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

- 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.

2.16. Протокол о результатах проведения Торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке и в ЕФРСБ в течение десяти минут после поступления данного протокола от Организатора торгов.

В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения Торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам Торгов.

2.17. Суммы внесенных участниками Торгов задатков возвращаются всем участникам, за исключением победителя Торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения Торгов. Внесенный победителем Торгов задаток засчитывается в оплату приобретенного с Торгов имущества.

2.18. Организатор торгов принимает решение о признании Торгов несостоявшимися, если:

- а) не было предоставлено ни одной заявки;
- б) к участию в Торгах был допущен один участник;
- в) поданные заявки не соответствуют условиям Торгов.

2.19. Сообщение об итогах Торгов должно быть опубликовано в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня утверждения соответствующего протокола.

Если Торги признаны состоявшимися, в сообщении об итогах Торгов должны быть указаны сведения о победителе (наименование - для юридических лиц; фамилия, имя, отчество - для физических лиц), в том числе о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему, организатору торгов и о характере такой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также о предложенной победителем цене.

2.20. В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения Торгов финансовый управляющий Должника направляет победителю Торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора. Предложение о заключении договора и проект договора купли-продажи могут быть направлены победителю Торгов в электронном виде.

При уклонении или отказе победителя Торгов от заключения договора купли-продажи имущества в пятидневный срок с даты получения соответствующего предложения внесенный задаток ему не возвращается, и финансовый управляющий Должника вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику Торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками, за исключением победителя. В случае если цена имущества, предложенная другими участниками, одинакова, предложение заключить договор купли-продажи имущества направляется участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене.

2.21. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- а) сведения об имуществе, его составе, характеристиках;
- б) цена продажи имущества;
- в) сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- г) условия о порядке и сроках передачи имущества покупателю;
- д) условие об оплате имущества в срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора, путем перечисления денежных средств на указанный в договоре счет должника.

е) в случае просрочки оплаты цены имущества на срок более 5 рабочих дней финансовый управляющий вправе расторгнуть договор купли-продажи в одностороннем порядке, при этом задаток покупателю не возвращается;

ж) иные условия, предусмотренные действующим законодательством РФ купли-продажи соответствующих видов имущества.

2.22. Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней со дня подписания договора.

2.23. Передача имущества финансовым управляющим Должника и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами, после поступления оплаты за имущество.

2.24. Залоговый кредитор вправе оставить предмет залога за собой в ходе Торгов на любом этапе снижения цены при отсутствии заявок на участие в Торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Залоговый кредитор при оставлении предмета залога за собой в ходе Торгов перечисляет денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением финансовому управляющему Должника заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения финансовым управляющим Должника заявления Залогового кредитора об оставлении предмета залога за собой Торги подлежат завершению.

2.25. В случае, если при продаже имущества на Торгах в период действия минимальной цены продажи не поступило ни одной заявки, Залоговый кредитор определяет дальнейший порядок, цену и условия реализации имущества Должника, в том числе путем проведения дополнительных периодов торгов посредством публичного предложения.

3. Заключительные положения.

3.1. Вырученные от продажи заложенного имущества денежные средства распределяются в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве и направляются в соответствующей части на погашение требований Залогового кредитора – ПАО Банк «ВВБ».

В соответствии со ст. 337, п. 1 ст. 339 ГК РФ обязательство Должника признается обеспеченным залогом в целом независимо от оценки предмета залога. В случае продажи заложенного имущества Должника по цене, превышающей оценочную стоимость, объем

реально погашаемых требований залогового кредитора зависит от фактически полученной выручки и не ограничен оценочной стоимостью. Изменение учетной оценочной стоимости заложенного имущества, включенной в реестр требований кредиторов Должника, осуществляется конкурсным управляющим самостоятельно, без обращения в суд.

Денежные средства должны быть перечислены Залоговому кредитору не позднее 10 (Десяти) дней со дня поступления на счет Должника денежных средств, вырученных от продажи имущества.

3.2. Имущество Должника, находящееся в залоге у Банка, подлежит продаже в течение всего срока процедуры банкротства. Изменение сроков или существенных условий продажи имущества Должника (в том числе при объявлении дополнительных этапов торгов посредством публичного предложения в случае не реализации имущества на торгах) подлежит обязательному согласованию с Залоговым кредитором.

3.3. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Ковалева Н.В. может быть в любое время изменено и/или дополнено по инициативе Залогового кредитора – ПАО Банк «ВВБ».

3.4. В случае обнаружения финансовым управляющим Должника при проведении процедуры банкротства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящий порядок продажи имущества Должника, финансовый управляющий предоставляет Залоговому кредитору соответствующие предложения об изменениях/дополнениях порядка, сроков и условий продажи имущества Должника не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты когда финансовому управляющему стало известно о таких обстоятельствах.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью

10 (десять) листов

Представитель конкурсного управляющего

ПАО Банк «ВВБ»

(должность руководителя)

Воробьев С.И.

(ФИО)

«31» сентября 2024 г.

