

**«УТВЕРЖДЕНО»**

**Решением залогового кредитора-  
ФГКУ «Росвоенипотека»**

**Начальник Волгоградского отдела  
ФГКУ «Росвоенипотека»**

**Кошечкина Н.В.**

**«04» июня 2025 г.**

---

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА В ХОДЕ  
ПРОЦЕДУРЫ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ТРАМОВОЙ ЗАРИНЫ  
САЛИМОВНЫ (ИНН 072602102287)**

---

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Трамовой Зарины Салимовны (далее – **Положение**), устанавливает правила и условия проведения открытых торгов в электронной форме, в том числе продажу посредством публичного предложения имущества Трамовой Зарины Салимовны (дата рождения: 16.08.1984 года рождения, уроженка с. Баидала Павлодарского района Павлодарской области, зарегистрирована по адресу: 360016, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Комарова, д. 31) (далее – **Должник**) в ходе процедуры реализации имущества (далее – **Имущество**), находящегося в залоге у Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее – **ФГКУ «Росвоенипотека», Залоговый кредитор)** в обеспечение требований по договору целевого жилищного займа (далее - договор ЦЖЗ) от 27.02.2016 г. № 1509/00191443 (подтверждено определением Арбитражного суда Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 24.02.2025 года по делу №А20-2245/2024).

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со ст.ст. 447-449 ГК РФ; Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2012 г. (далее – **Закон**) и Порядком проведения открытых торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (утв. Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. № 495 «Об утверждении порядка проведения открытых 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») (далее – **Порядок**).

1.2. Торги по продаже имущества Должника проводятся в соответствии со ст. 213.26 Закона и Порядком в электронной форме посредством открытых электронных торгов на сайте электронной площадки.

1.3. Расходы на реализацию имущества на торгах, в т.ч. расходы на опубликование и размещение информации о торгах и о результатах торгов, являющиеся обязательными в силу требований Закона, на оплату вознаграждения (услуг) организатора торгов и оператора электронной площадки покрываются за счет средств, поступивших от реализации имущества.

1.4. Выигравшим торги признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество на первых и повторных открытых торгах. Право на заключение договора купли-продажи по результатам торгов в форме публичного предложения получает участник торгов, определенный в соответствии с Законом и п.п. 10.2-10.9 настоящего Положения.

## 2. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПРОДАЖЕ

2.1. Начальная цена имущества определена на основании отчета оценщика об оценке имущества должника.

2.2. Продаже подлежит следующее имущество:

| № п/п | Наименование                                                                                                                                                                                    | Начальная цена, руб. (без НДС) |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1.    | Жилое помещение, расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Комарова, дом № 31, общей площадью 97,2 кв.м., этаж 1, на земельном участке общей площадью 355 кв.м. | 3 400 000 руб.                 |

## 3. ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ

3.1. В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий Кальмук Светлана Николаевна, ИНН 575210402610, адрес: 302040, г. Орёл, ул. Приборостроительная, 21, а/я 40 далее – **Организатор торгов**.

3.2. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- организывает торги по продаже имущества на предусмотренной настоящим Положением электронной площадке;
- проходит процедуру регистрации на электронной площадке;
- заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки;
- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- отменяет торги;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- признает торги несостоявшимися;
- отменяет объявленные торги;
- осуществляет иные функции, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. 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.

## 4. ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

4.1. Сообщение о проведении торгов подлежит опубликованию на официальном сайте информационного ресурса Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) в сети «Интернет» и на электронной площадке, в соответствии со ст. 213.7 Закона, и должно содержать сведения, указанные в п.10 ст.110 Закона.

4.2. Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения открытых торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже имущества на сайте ЕФРСБ.

4.3. Организатор торгов в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента признания повторных торгов несостоявшимися, осуществляет подготовку подлежащего опубликованию и размещению текста сообщения о проведении публичных торгов.

## **5. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ**

5.1. Торги будут проведены в электронной форме на электронной торговой площадке [www.nistp.ru](http://www.nistp.ru) (оператор торгов - Акционерно общество «Новые информационные системы» (АО «НИС»)).

5.2. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом и указанным в сообщении о проведении торгов, чьи заявки были приняты и которые включены в протокол об определении участников торгов, в том числе внесшие задаток в полном объеме.

5.3. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее, чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов на сайте ЕФРСБ. Заявка на участие в торгах должна соответствовать пункту 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Регламенту электронной площадки.

5.4. Для участия в торгах необходимо подать заявку и предложение в форме электронного документа на ЭТП в разделе проводимых торгов. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения: - обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов; - наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); - фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); - номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя. - сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.

5.5. К участию в торгах допускаются любые юридические и физические лица, а также иностранные граждане и юридические лица, имеющие право быть покупателями имущества в соответствии с законодательством РФ.

5.6. Продолжительность приема заявок на участие в открытых торгах, проводимых в форме аукциона, должна быть не менее чем 25 (Двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

5.7. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов, копия которого направляется заявителям в течение 5 дней со дня подписания указанного протокола.

## **6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И ВОЗВРАТА ЗАДАТКА**

6.1. Для участия в торгах претендент вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении о проведении торгов имуществом, на расчетный счет по реквизитам, указанным Организатором торгов в сообщении о торгах.

6.2. Размер задатка составляет 10 (Десять) процентов от начальной цены имущества на соответствующих торгах.

6.3. Задаток должен быть внесен лицом, намеренным принять участие в торгах, не позднее даты окончания приема заявок, указанной в сообщении о проведении торгов имуществом.

6.4. Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на расчетный счет по реквизитам, указанным организатором торгов в сообщении о торгах. В случае не поступления всей суммы задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, на дату составления протокола об определении участников торгов, обязательства лица, намеренного принять участие в торгах, по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае указанное лицо к участию в торгах не допускается.

Внесение суммы задатка подтверждается выпиской о движении денежных средств по банковскому счету организатора торгов.

6.5. Возврат задатка осуществляется в порядке и в случаях, определенных ст.110 Закона.

## **7. ОПЕРАТОР ЭЛЕКТРОННОЙ ПЛОЩАДКИ**

7.1. Для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным Законом.

7.2. Оператор электронной площадки должен соответствовать Требованиям 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 (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495).

7.3. Оператором электронной площадки для проведения торгов в электронной форме по реализации имущества является оператор торгов Акционерно общество «Новые информационные системы».

7.4. Оператор электронной площадки при продаже имущества Должника осуществляет следующие функции:

- проводит регистрацию на электронной площадке;
- регистрирует заявку организатора торгов на проведение открытых торгов и направляет электронное уведомление о принятии указанной заявки;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- осуществляет проведение торгов;
- составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения;
- размещает на электронной площадке утвержденный организатором торгов протокол о результатах проведения открытых торгов, направляет такой протокол всем участникам открытых торгов;
- осуществляет иные функции, предусмотренные действующим законодательством.

7.5. Регистрация заявителя на электронной площадке осуществляется в порядке, предусмотренном Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, на электронной площадке.

## 8. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРВЫХ ТОРГОВ

8.1. Торги проводятся на электронной торговой площадке в соответствии с Законом и Порядком путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона», который устанавливается организатором торгов в размере 5 (Пяти) % от начальной цены имущества.

8.2. 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, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену имущества по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене имущества), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона (в случае использования открытой формы представления предложений о цене имущества);
- 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.

8.3. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися Организатор торгов обязан разместить указанную информацию в сети «Интернет» на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ). 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, Финансовому 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.

8.4. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола Финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения Финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается и Финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

8.5. 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.

8.6. 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 продажи имущества, договор купли-продажи заключается Финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

## **9. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПОВТОРНЫХ ТОРГОВ**

9.1. В случае признания торгов несостоявшимися или если договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов, Организатор торгов в течение десяти дней после завершения срока, установленного Законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, должен принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества на повторных торгах на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

9.2. Повторные торги проводятся в том же порядке, как и первые торги, в соответствии с требованиями, установленными Законом и настоящим Положением.

9.3 В случае признания несостоявшимися Повторных торгов Финансовый управляющий в срок не позднее дня, следующего за днем получения уведомления Организатора торгов об объявлении Повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Залогового кредитора о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах.

Залоговый кредитор, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.

Если в срок, установленный Законом со дня признания Повторных торгов несостоявшимися, Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения.

Залоговый кредитор вправе оставить Имущество за собой на любом периоде снижения цены предложения на торгах посредством публичного предложения при отсутствии заявок от иных Претендентов. Порядок оставления Имущества регулируется п. 4.2. ст. 138, с особенностями, установленными п.5 ст.213.27 Закона.

9.3. В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

## **10. ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

10.1. При продаже имущества должника на торгах посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества устанавливается равной начальной цене продажи имущества, установленной на повторных торгах, которая устанавливается по

лота сроком на 5 (пять) календарных дней со дня, указанного в сообщении о продаже. По истечении указанного 5-дневного срока цена публичного предложения понижается на 5 % каждые 5 (пять) календарных дней.

10.2. «Цена отсечения» составляет 50 % от начальной цены продажи имущества Должника на торгах посредством публичного предложения.

10.3. В случае если имущество не будет реализовано по цене отсечения в течение 5 (пяти) календарных дней торги признаются несостоявшимися.

10.4. Если имущество не было реализовано в рамках публичного предложения, дальнейший порядок и сроки его реализации определяются Залоговым кредитором.

10.5. Порядок проведения торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, в том числе представление и рассмотрение заявок, определение участников торгов и принятие решений о допуске или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения и определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, устанавливается в соответствии с положениями ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в редакции, подлежащей применению на дату публикации (размещения) сообщения о продаже имущества должника посредством публичного предложения, иных действующих норм законодательства, Регламентом электронной площадки, Положением о порядке и условиях проведения торгов в ходе процедуры реализации имущества гражданина.

10.6. При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

10.7. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

10.8. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил на электронную площадку 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 по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

10.9. В случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения 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.

10.10. В случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения 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 по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

10.11. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается и торги считаются завершенными.

10.12. В случае если торги в отношении залогового имущества посредством публичного предложения будут признаны несостоявшимися, финансовый управляющий предлагает Конкурсному кредитору, требования которого обеспечены залогом оставить имущество за собой по минимальной продажной цене.

10.13. В случае отказа Конкурсного кредитора от принятия указанного имущества в счет погашения задолженности, дальнейший порядок реализации имущества посредством публичного предложения определяется Конкурсным кредитором.

10.14. В случае изменения законодательства Российской Федерации, принятия нормативных актов компетентными органами, либо изменения судебной практики, касающейся реализации предмета залога на торгах в процедуру реализации имущества, Конкурсный кредитор 1 и Конкурсный кредитор 2 имеют право внести в настоящий порядок изменения, либо предложить новую редакцию порядка проведения торгов.

## **11. ОПЛАТА ИМУЩЕСТВА**

11.1. Оплата имущества, приобретенного на торгах, осуществляется в денежной форме.

11.2. Расчеты за приобретаемое имущество производятся путем внесения денежных средств на банковский счет Должника.

11.3. Оплата должна быть осуществлена покупателем в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения договора купли-продажи от финансового управляющего. Сумма задатка, внесенного победителем торгов, засчитывается в счет исполнения им договора купли-продажи.

## **12. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ С ПОБЕДИТЕЛЕМ ТОРГОВ И ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА ПОБЕДИТЕЛЮ ТОРГОВ**

12.1. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает Финансовый управляющий с победителем торгов.

12.2. Договор купли-продажи должен быть подписан Финансовым управляющим и победителем торгов в сроки, установленные ст.110 Закона.

12.3. Обязательными условиями договора купли-продажи являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание;
- цена продажи имущества;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- право продавца, в случае отсутствия оплаты в установленный срок, расторгнуть договор в одностороннем порядке;
- сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества;
- иные, предусмотренные законодательством условия.

12.4. Передача имущества Финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, после полной оплаты имущества в соответствии с договором купли-продажи.

### 13. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

13.1. Из вырученных от реализации предмета залога средств, поступивших на указанный в договоре купли-продажи имущества счет, для погашения требований Залогового кредитора направляются средства в размере, указанном в ст.ст.138, 213.27 Закона.

13.2. Требования, не удовлетворенные за счет средств, полученных от продажи предмета залога по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

### 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Объявленные в соответствии с настоящим Положением торги могут быть отменены Организатором торгов с обязательной публикацией соответствующей информации в тех же печатных органах и источниках, в которых было опубликовано объявление о проведении торгов.

14.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Положением, Финансовый управляющий и/или Организатор торгов руководствуется действующим законодательством, принципами добросовестности, разумности и получения конкурсными кредиторами максимальной выгоды от реализации имущества.

14.3. В случае если в какой-либо части настоящее Положение противоречит действующему законодательству РФ, то в указанной части подлежит применению действующее законодательство РФ.

14.4. Разногласия по вопросам применения настоящего Положения могут быть рассмотрены в Арбитражном суде Кабардино-Балкарской Республики, рассматривающим дело о банкротстве гражданина.