

Утверждено:
Залоговый кредитор ООО «Бизнес Инвестиции»

В лице Можаровой Е.В.
_10.07.2025 г. _____



ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества
Ким Оксаны Валерьевны,
являющегося предметом залога,
в рамках процедуры реализации имущества
по делу № А56-132413/2022
(далее – Положение)



1. Общие положения

- 1.1. Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.06.2025 г. (резолютивная часть от 10.06.2025 г.) Ким Оксану Валерьевну (ИНН 143518863031, 22.09.1972 года рождения, ур. г. Якутск, Якутской АССР, 188689, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, мкр. Новый Оккервиль, аллея Каштановая, дом 2, квартира 463) была признана несостоятельной (банкротом) и в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим утвержден Пахомов Василий Васильевич (ИНН 143501669766, СНИЛС 028-142-261-24), члена ААУ «Содружество» (ИНН 7801351420, ОГРН 1137800008477, 191124, Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 65, лит. Б, пом. 8-Н-43, фактический (почтовый) адрес: 199106, г. Санкт-Петербург, пл. Морской Славы д. 1, оф. 302. e-mail: sod_au@mail.ru, тел.: (812) 372-58-54).
- 1.2. Реализация имущества осуществляется в соответствии с настоящим Положением, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», (далее – «Закон о банкротстве») с учетом особенностей, установленных Приказом Минэкономразвития РФ 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 05 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими правоотношения в сфере несостоятельности (банкротства).

2. Сведения о составе реализуемого имущества

- 2.1. В соответствии с результатами инвентаризации продаже подлежит следующее имущество:

Лот №	Наименование имущества	Наименование залогового кредитора	Начальная цена, руб.
1	Объект недвижимости - квартира, расположенная по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муницип. р-н, Заневское городское поселение, г. Кудрово, мкр. Новый Оккервиль, Каштановая аллея, д. 2, кв. 463, общей площадью 51,0 кв.м, кадастровый номер 47:07:1044001:56445	ООО «БИЗНЕС ИНВЕСТИЦИИ» (ИНН 9731078168)	9 243 898,00

3. Форма торгов

- 3.1. Торги имуществом должника проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений по цене имущества в электронной форме с использованием электронной торговой площадки, выбираемой Финансовым управляющим по своему усмотрению.
- 3.2. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов, Финансовый управляющий принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества не более чем на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве на условиях, утвержденных для первоначальных торгов в электронной форме с использованием электронной торговой площадки, выбираемой Финансовым управляющим по своему усмотрению.
- 3.3. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли-продажи с единственным участником повторных торгов, в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество Должника подлежит продаже

посредством публичного предложения в соответствии со статьёй 139 Закона о банкротстве с использованием электронной торговой площадки выбираемой Финансовым управляющим по своему усмотрению.

4. Условия проведения торгов в форме аукциона

4.1. Начальная продажная цена имущества определена залоговым кредитором.

Лот №	Наименование имущества	Наименование залогового кредитора	Начальная цена, руб.
1	Объект недвижимости - квартира, расположенная по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муницип. район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, мкр. Новый Оккервиль, Каштановая аллея, д. 2, кв. 463, общей площадью 51,0 кв.м, кадастровый номер 47:07:1044001:56445	ООО «БИЗНЕС ИНВЕСТИЦИИ» (ИНН 9731078168)	9 243 898,00

4.2. Имущество продается посредством проведения торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

4.3. Торги являются открытыми по составу участников.

4.4. В качестве организатора торгов выступает Финансовый управляющий.

4.5. Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в течении 25 рабочих дней с момента доставки Финансовому управляющему настоящего Положения о торгах (Положение считается доставленным в порядке и случаях установленным п. 1 ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано не позднее чем за 30 рабочих дней до даты проведения торгов путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, из которых 25 рабочих дней отведены на предоставление финансовому управляющему разногласий с Положениями о торгах. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4.6. При разрешении Арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве Должника, разногласий с Положением о торгах, финансовый управляющий обязан назначить торги в срок не превышающий 10 рабочих дней с момента публикации судом мотивированного определения.

4.7. Размер задатка для участия в торгах – 20 (двадцать) процентов от начальной цены продажи имущества.

4.8. «Шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в размере 5 (пять) процентов от начальной продажной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

4.9. Продажа Имущества на повторных торгах, посредством публичного предложения осуществляется в соответствии со ст. ст. 110, 111, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4.10. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

4.11. В случае если повторные торги по продаже Имущества признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, имущество подлежит продаже посредством торгов в форме публичного предложения.

5. Оставление предмета залога за собой

5.1. В случае если повторные торги по продаже имущества признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, залоговый кредитор вправе оставить имущество за собой с оценкой его в сумме на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

5.2. Финансовый управляющий Должника в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения протокола о признании повторных торгов несостоявшимися обязан направить залоговым кредиторам письменное предложение оставить нереализованное на торгах имущество за собой. В указанном предложении Финансовый управляющий должен указать реквизиты специального банковского счета Должника, на



который залоговый кредитор обязан перечислить денежные средства при оставлении нереализованного имущества за собой.

- 5.3. При оставлении имущества за собой залоговый кредитор направляет Финансовому управляющему соответствующее согласие письмом либо телеграммой, также оно дополнительно может быть направлено электронной почтой или факсом. При этом фактическое неполучение доставленного письма Финансовым управляющим не является основанием считать, что залоговый кредитор не воспользовался правом оставить имущество за собой.
- 5.4. При оставлении имущества за собой залоговый кредитор обязан перечислить денежные средства в размере, определенном п. 5 ст. 213.27 Закона о банкротстве на специальный банковский счет.
- 5.5. Если залоговый кредитор не воспользовался своим правом оставить имущество за собой после признания торгов несостоявшимися, такое имущество подлежит продаже посредством публичного предложения (поэтапного снижения начальной цены).

6. Условия продажи имущества посредством публичного предложения

6.1. Продажа Имущества посредством торгов в форме публичного предложения осуществляется с учетом следующих условий:

- 6.1.1. начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене на повторных торгах;
- 6.1.2. величина снижения начальной цены продажи Имущества (шаг снижения) – 5 (пять) процентов от начальной продажной цены на повторных торгах;
- 6.1.3. срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, – 5 (пять) календарных дней;
- 6.1.4. размер задатка – 10 (десять) процентов от цены продажи имущества в конкретном периоде торгов в форме публичного предложения;
- 6.1.5. минимальная цена реализации имущества посредством публичного предложения (цена отсечения) составляет **5 407 680 руб.**

6.2. 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.

6.3. Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник 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 снижения, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

6.4. 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 снижения, победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, предложивший максимальную цену за имущество.

6.5. 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, победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

6.6. Залоговый кредитор вправе оставить имущество 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. С даты получения Финансовым управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

6.7. В случае если торги по продаже имущества посредством публичного предложения признаются несостоявшимися в связи с достижением минимальной цены продажи имущества (цены отсечения) Финансовый управляющий Должника в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения протокола о

признании торгов несостоявшимися обязан направить залоговому кредитору письменное предложение оставить нереализованное на торгах имущество за собой.

- 6.8. Все прочие условия продажи имущества посредством публичного предложения определяются в соответствии с Законом о банкротстве.

7. Сроки продажи имущества

- 7.1. Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в течении 25 рабочих дней с момента доставки Финансовому управляющему настоящего Положения о торгах (Положение считается доставленным в порядке и случаях установленным п. 1 ст. 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации).
- 7.2. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов Финансовый управляющий принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах. Срок принятия решения о проведении повторных торгов определяется в соответствии с пунктом 18 статьи 110 Закона о банкротстве. Организатор торгов осуществляет публикацию сообщения о повторных торгах не позднее 20 (двадцати) календарных дней с даты принятия решения о проведении повторных торгов.
- 7.3. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли-продажи с единственным участником повторных торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения. Срок принятия решения о проведении торгов в форме публичного предложения определяется аналогично повторным торгам в соответствии с пунктом 18 статьи 110 Закона о банкротстве. Организатор торгов осуществляет публикацию сообщения о торгах в форме публичного предложения не позднее 20 (двадцати) календарных дней с даты принятия решения о проведении торгов в форме публичного предложения.
- 7.4. Все сроки, применимые к процедуре реализации имущества должника и не указанные в настоящем пункте Порядка определяются в соответствии с Законом о банкротстве.

8. Порядок подписания договора купли-продажи, передачи документов и взаиморасчет сторон

- 8.1. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания протокола о результатах торгов Финансовый управляющий направляет заказным письмом с уведомлением о вручении победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества/лота с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества/лота.
- 8.2. 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;
 - иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия;
 - сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества/лота.
- Договор купли-продажи имущества/лота должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота и перечисления денежных средств, вырученных от реализации имущества/лота, на специальный банковский счёт Должника. Передача имущества/лота покупателю осуществляются только после полной оплаты покупателем цены имущества.
- 8.3. Победитель торгов в течение 5 (пяти) дней с даты получения предложения Финансового управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи имущества/лота. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.
- В этом случае Финансовый управляющий может предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества/лота по сравнению с ценой имущества/лота, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.



- 8.4. Передача имущества/лота Финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.5. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества/лота) обязан полностью оплатить приобретаемое имущество/лот в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.
- 8.6. Финансовый управляющий не вправе подавать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав собственности какие-либо документы или заявления, необходимые для осуществления регистрации права собственности на имущество/лот, перехода права собственности на имущество/лот, а также сделок с имуществом/лотом, а в том числе передавать документы на имущество/лот до момента оплаты имущества покупателем в полном объеме. Обязательным условием такого договора должна быть возможность перехода права собственности на предмет продажи только после его полной оплаты покупателем.
- 8.7. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) дней с даты получения предложения о подписании договора купли – продажи от Финансового управляющего, Финансовый управляющий в срок 5 (пять) дней, должен предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота путем направления заказного письма с уведомлением о вручении участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества/лота по сравнению с ценой имущества/лота, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов, по предложенной этим участником цене. При отказе этого участника от покупки имущества или не поступлении ответа от него в течение 5 (пяти) дней срок с даты получения победителем торгов предложения о заключении договора купли-продажи, Финансовый управляющий в течение 2 (двух) дней обязан признать торги несостоявшимися с составлением соответствующего протокола, назначить дату проведения повторных торгов, передать оператору электронной площадки протокол о признании торгов несостоявшимися.
- 8.8. Все прочие условия продажи имущества посредством публичного предложения определяются в соответствии с Законом о банкротстве.

9. Средства массовой информации и сайты в сети Интернет, где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества

- Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве на сайте в сети Интернет: <http://www.fedresurs.ru>.

Генеральный директор ООО «Бизнес Инвестиции»

Можарова Е.В.

Финансовый управляющий

Пахомов В.В.