

Положение редакция № 2
о порядке и условиях проведения торгов
по реализации имущества Чермошенцевой Галины Сергеевны,
находящегося в собственности, а также находящегося в залоге у
Абрамова Алексея Георгиевича и Фалиной Анастасии Александровны
в рамках процедуры реализации имущества по делу
№ А41-91836/23 в соответствии с Федеральным законом
«О несостоятельности (банкротстве)»

Финансовый управляющий Рыков Аркадий Анатольевич
регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих – 434
ИНН 741501293724, почтовый адрес: 125481, г. Москва, а/я № 07
Член СОЮЗА «СОАУ «АЛЬЯНС»» (ИНН 5260111600,
ОГРН 1025203032062, место нахождения: 603000, г. Нижний Новгород,
улица Максима Горького, д. 52, помещение П2.
Почтовый адрес: 603000, г. Нижний Новгород, а/я 610)

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 должника.

1.3. Реализация имущества, 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).

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 порядок и условия проведения торгов определяется финансовым управляющим.

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,

№ лота	Наименование имущества	Начальная цена, руб.	Задаток % Аукцион и ППП	Шаг аукциона %	Шаг понижения в ППП %	Этап снижения на ППП календарных дней (за исключением праздничных дней)
1	<ul style="list-style-type: none"> • Здание – назначение: жилое; наименование: жилой дом; площадь: 97.9 кв.м.; количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0; материал наружных стен: деревянные; кадастровый номер: 	12 000 000	5	5	5	10 дней

	<p>50:23:0040225:1135; местоположение: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, ДНП "Белаго", ул. Центральная, д.61/2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Земельный <p>участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; виды разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем; площадь: 644 +/- 18 кв.м.; кадастровый номер: 50:23:0040225:1096; местоположение: Московская область, р-н Раменский, с/п Софьинское, Российская Федерация</p> <p>обремененные залогом в пользу Абрамова Алексея Георгиевича и Фалиной Анастасии Александровны.</p>					
--	---	--	--	--	--	--

2.4. Предметы торгов принадлежат 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. Задаток составляет 5% от цены лота, шаг составляет 5% от цены лота.

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 10 % от оценочной стоимости передаваемого имущества для удовлетворения требований кредиторов 1,2 очереди, а так же 10 % от оценочной стоимости передаваемого имущества для погашения судебных расходов, расходов на выплату процентного вознаграждения финансовому управляющему в размере 7% от оценки имущества, 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, до цены отсечения 10 %;

3.3. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, - **10 (Десять)** календарных дней (за исключением праздничных дней)

3.4. Верховный Суд Российской Федерации в определении от 27 июля 2015 года № 310-КГ15-9228 указал, что при продаже имущества посредством торгов в форме публичного предложения не требуется размещать сообщение о торгах не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

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

3.6. 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.

3.7. 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 10 % от оценочной стоимости передаваемого имущества для удовлетворения требований кредиторов 1,2 очереди, а так же 10 % от оценочной стоимости передаваемого имущества для погашения судебных расходов, расходов на

выплату процентного вознаграждения финансовому управляющему в размере 7% от оценки имущества, 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.

3.8. 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.

Финансовый управляющий
Рыков А.А. 20.04.2025 г.

