



А Р Б И Т Р А Ж Н Ы Й С У Д А Л Т А Й С К О Г О К Р А Я

656015, Барнаул, пр. Ленина, д. 76, тел.: (3852) 29-88-01

[http:// www.altai-krai.arbitr.ru](http://www.altai-krai.arbitr.ru), e-mail: a03.info@arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества

г. Барнаул

Дело №А03-12702/2024

18 мая 2026 года

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Архипченко Е.И. при ведении протокола судебного заседания секретарем Пенкиной А.В., в судебном заседании в помещении арбитражного суда по адресу: 656015, г. Барнаул, пр-т. Ленина, 76, каб. 421 заявление Васильева Александра Владимировича (ИНН 220412039510, Алтайский край, г. Бийск), к Романченко Ольге Владимировне г. Кемерово о разрешении разногласий, по вопросу утверждения порядка и условий продажи имущества,

без участия представителей сторон;

У С Т А Н О В И Л:

18.07.2024 Федеральная налоговая служба обратилась в Арбитражный суд Алтайского края (далее – суд) с заявлением о признании Васильева Александра Владимировича (ИНН 220412039510, Алтайский край, г. Бийск), несостоятельным (банкротом).

Определением от 22.07.2024 суд принял к рассмотрению заявление.

Определением суда от 12.03.2025 (резолютивная часть объявлена 26.02.2025) заявление признано обоснованным, в отношении должника введена процедура, применяемая в деле о банкротстве - реструктуризация долгов гражданина. Финансовым управляющим суд утвердил Метлу Андрея Анатольевича.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 05.12.2025 в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим суд утвердил Метлу Андрея Анатольевича.

13.03.2026 в суд поступило заявление Васильева Александра Владимировича (ИНН 220412039510, Алтайский край, г. Бийск), к Романченко Ольге Владимировне о разрешении разногласий, по вопросу утверждения порядка и условий продажи имущества:

- гараж, назначение: нежилое, общей площадью 592,1 кв.м., расположенное по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 10. Кадастровый номер 22:65:014305:33;

- земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальное образование город Бийск, г. Бийск, ул. Яминская, кадастровый номер: 22:65:014305:87.

- здание прачечной (склад), общей площадью 54 кв.м., расположенное по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 10. Кадастровый номер 22:65:014305:49;

- нежилое здание, общей площадью 149,3 кв.м., расположенное по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 10. Кадастровый номер 22:65:014305:37 в качестве единого лота (целостного имущественного комплекса).

Заявление мотивированно тем, что на земельном участке расположены еще два здания, не являющиеся предметом залога. Все четыре объекта недвижимого имущества, являются единым имущественным комплексом, которые целесообразно выставить на торги единым лотом.

Определением от 20.03.2026 суд принял к рассмотрению заявление.

Определением суда от 20.04.2026 судебное заседание отложено для предоставления дополнительных документов.

Согласно свидетельству о перемене имени I-ТО № 530000 судья Фоменко Е.И. переменяла фамилию на Архипченко Е.И.

15.05.2026 от Романченко О.В. поступило ходатайство об утверждении положения Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

18.05.2026 от Васильева А.В. поступило ходатайство об утверждении положения Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

18.05.2026 от финансового управляющего поступило ходатайство об утверждении положения Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества.

В настоящее судебное заседание участвующие в деле лица явку своих представителей не обеспечили, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в связи, с чем суд в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) проводит судебное заседание в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Статьей 223 АПК РФ, статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим кодексом и Законом о банкротстве, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

Согласно п.1 ст. 334 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога)

преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Пунктом 2 ст. 131 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В соответствии с п.6 ст. 18.1 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.

В силу п.4 ст. 138 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Пунктом 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" предусмотрено, что в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному

залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

Из материалов дела следует, что Определением Арбитражного суда Алтайского края от 17 октября 2025 года требования Романченко Ольги Владимировны в размере 6 690 700 руб. 71 коп. признаны обоснованными, включены в реестр требований кредиторов должника и учтены как обеспеченные залогом следующего имущества должника:

- нежилое здание (гараж) площадью 592,1 кв. м, кадастровый номер 22:65:014305:33;

- земельный участок площадью 3 749 кв. м, кадастровый номер 22:65:014305:87

Залоговым кредитором Романченко О.В. разработано, утверждено и направлено в адрес финансового управляющего Положение о порядке, сроках и условиях продажи данного залогового имущества.

Должник полагал что, поскольку на земельном участке кадастровый номер 22:65:014305:87 расположены еще два здания, которые не находятся в залоге:

- Здание прачечной (склад), назначение нежилое, общей площадью 54 кв.м., расположенное по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 10, кадастровый номер 22:65:014305:49 и

- Нежилое здание, общей площадью 149,3 кв.м., расположенное по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 10, кадастровый номер 22:65:014305:37 (копии выписок прилагаются).

Все четыре указанных объекта недвижимого имущества, являющиеся предметом залога и не являющиеся предметом залога, являются единым имущественным комплексом, которые целесообразно выставлять на торги единым лотом. Реализация указанных объектов по отдельности приведет к уменьшению стоимости имущества, а следовательно к уменьшению денежных средств, поступивших в конкурсную массу.

Данные объекты имеют единую коммунальную и техническую структуру.

Учитывая наличие разногласий по реализации залогового имущества, должник обратился в суд за разрешением разногласий и утверждением Положения о сроках, порядке и условиях реализации имущества.

Должником представлено заключение специалиста оценщика № 691-25 от 13.10.2025, согласно которому рыночная стоимость имущества:

- 1 Земельный участок 22:65:014305:87

- 2 Нежилое здание 22:65:014305:37

- 3 Нежилое здание 22:65:014305:33

- 4 Нежилое здание 22:65:014305:49

составляет 28669000,00 руб.

Залоговым кредитором Романченко О.В., с учетом заключения специалиста оценщика № 691-25 от 13.10.2025 разработано, и направлено в адрес финансового управляющего Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, в том числе на следующих условиях:

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества Васильева А.В. (далее - «Должник», физическое лицо).

Ф.И.О. Арбитражного управляющего	Метла Андрей Анатольевич
ОГРНИП /ИНН	ИНН 220412039510
Категория Должника	Физическое лицо
Адрес Должника	659305, Алтайский край, г. Бийск, ул. Имени Героя Советского Союза Васильева, д.38, кв.17
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Алтайского края
Номер дела	А03-12702/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	05.12.2025
Дата назначения Арбитражного управляющего	05.12.2025

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с требованиями пунктов 3-19 статьи 110, статьей 111, 112, 138, 139, 140, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве), статьями 447-449 Гражданского Кодекса РФ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным требованиям» (далее - Приказ № 495) в целях организации и проведения продажи имущества должника, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением, Арбитражный управляющий руководствуется Законом о банкротстве.

1.3. Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги (далее - торги) являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

1.4. Арбитражный управляющий использует счет Должника Получатель: Васильев Александр Владимирович Банк получателя: Алтайское отделение № 8644 ПАО СБЕРБАНК кор/счет банка: 30101810200000000604 БИК банка: 040173604 ИНН: 7707083893 счет получателя: 40817810102000538000. Для принятия Задатков и расчетов по договору купли-продажи за проданное имущество Должника.

2. Термины и определения

Залоговый кредитор - Романченко Ольга Владимировна, ИНН 422200044972, 650065, г. Кемерово, пр-кт Октябрьский, 78-24, паспорт 32 09 736281, выдан Отделом УФМС России

по Кемеровской области в Ленинском районе города Кемерово 06 октября 2009 г., код подразделения 420-003, имущество, находящееся в залоге указано в п/п №1,2 в Приложении 1.

Должник - лицо, в отношении которого арбитражным судом введена процедура банкротства, собственник (владелец) Имущества, выставленного на торги.

Задаток - сумма денежных средств, перечисляемая заявителем организатору торгов в счет причитающихся в будущем возможных платежей Должнику, в случае если заявитель будет допущен к участию в торгах и признан лицом, выигравшим торги, в доказательство заключения договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения.

Имущество - имущество Должника, указанное в Приложении и реализуемое в соответствии с настоящим Положением и Законом о банкротстве.

Заявитель - намеревающееся стать участником торгов лицо, представившее для регистрации Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и перечислившее задаток в порядке и размерах, предусмотренных настоящим Положением.

Лот - Имущество, выставляемое на торги как самостоятельный предмет продажи, и в отношении которого заключается отдельный договор купли - продажи по итогам проведения торгов.

Место проведения торгов - электронная площадка.

Независимый оценщик - юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), занимающееся определением стоимости основных фондов и другого Имущества на основе общепринятых методов, норм и стандартов об оценке, осуществляющее свою деятельность в установленном законом порядке.

Оператор электронной площадки - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок¹, действующее на основании заключенного с Организатором торгов договора на проведение открытых торгов по продаже Имущества Должника.

Организатор торгов - Арбитражный управляющий Должника.

Победитель торгов - участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.

Покупатель - лицо, с которым заключен договор купли - продажи по результатам торгов, или лицо, с которым заключен договор купли - продажи в случае незаключения договора купли-продажи с победителем торгов.

Банковский счет - банковский счёт, открываемый Арбитражным управляющим для зачисления и списания денежных средств.

Торги - способ продажи Имущества, основанный на принципе состязательности. Торги проводятся в электронной форме.

Участник торгов - лицо, согласное приобрести Имущество, указанное в сообщении о проведении торгов, на условиях, указанных в сообщении, допущенное Организатором торгов на основании поданной заявки и приложенных к ней документов, к участию в торгах и имеющее право предлагать свою цену за выставленное на торги Имущество.

Шаг аукциона - эквивалент процентов, выраженный в денежной сумме от цены предмета торгов, установленный организатором торгов, на который участник торгов (аукциона) имеет право повышать одновременно прилагаемую цену за предмет торгов.

Электронная площадка - сайт в сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в разделе 2

настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Организация проведения торгов

3.1. Торги проводятся в электронной форме на электронной торговой площадке Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО «НИС») 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1 ОГРН 1127746228972 ИНН 7725752265; КПП 770401001 (<http://www.nistp.ru>). (далее по тексту - «электронная площадка»).

3.2. Начальная цена продажи Имуущества Должника, в том числе находящегося в залоге у Залогового кредитора (п/п 1,2 в приложении №1), составляет 28 669 000,00 руб.

3.3. Организацию и проведение торгов осуществляет Арбитражный управляющий.

3.4. Организатор торгов при подготовке и проведению торгов выполняет следующие функции:

3.4.1. Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение торгов.

3.4.2. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи Имуущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

В сообщении о продаже Имуущества должны содержаться:

- сведения об Имууществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имууществом;
- сведения о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имуущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имуущества (даты и время начала представления указанных заявок и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи Имуущества;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имуущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.4.4. Назначает дату и время проведения торгов.

Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже Имуущества не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

3.4.5. Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.

3.4.6. Определяет участников торгов, проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации. Принимает решение о признании заявителей участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет заявителей о принятом решении.

3.4.7. Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

3.4.8. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

3.4.9. 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 о банкротстве и настоящим Порядком.

3.4.10. Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные

системы, обеспечивающие:

- свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы;
- право участия в торгах без взимания платы;
- возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов;
- хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном законодательством Российской Федерации порядке средств криптографической защиты информации;
- защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;
- создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов;
- бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течении всего срока проведения торгов.

3.4.11. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве, Приказом № 495 и иными нормативными актами.

3.5. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10 % от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

3.6. Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.7. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % от начальной цены продажи Имущества Должника.

4. Предоставление заявок на участие в торгах

4.1. Для участия в открытых торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

4.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

4.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом № 495, настоящим Положением, а также требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

4.4. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- 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, Арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности;
- сведения об участии в капитале заявителя Арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем

которой является Арбитражный управляющий.

4.5. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);
- документы, удостоверяющие личность (для физического лица);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

4.6. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

4.7. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов.

4.8. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

4.9. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

4.10. Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

4.11. Направление Заявителем задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

4.12. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов. Указанный в настоящем пункте срок исчисляется с даты публикации объявления в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

4.13. Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, не рассматриваются.

5. Определение участников торгов

5.1. По окончании срока приема заявок организатор торгов рассматривает поступившие заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков на основании выписок с соответствующего банковского счета, определяет состав участников торгов.

5.2. По результатам рассмотрения заявок организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов.

5.3. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании заявителей участниками торгов.

5.4. В день подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа.

5.5 Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случаях:

- если заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

- поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.
- 5.6. В протоколе об определении участников торгов указывается:
- перечень заявителей, допущенных к участию в торгах;
 - перечень заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах;
 - перечень заявителей, отзывавших заявки.
- 5.7. Протокол составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у организатора торгов, второй - направляется организатором торгов оператору электронной площадки в форме электронного документа в день его подписания.
- 5.8. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме и в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания указанного протокола.

6. Проведение торгов и выявление победителя торгов

- 6.1. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.
- 6.2. Торги должны быть проведены в срок не позднее чем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока приема заявок на участие в торгах и не позднее 40 (сорока) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
- 6.3. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».
- 6.4. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) Должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением 1 к Приказу № 495.
- 6.5. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.
- 6.6. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:
- наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
 - результаты рассмотрения предложений о цене Имущества, представленных участниками торгов;
 - наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имущества в ходе торгов;
 - наименование, ИНН, ОГРН и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
 - обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.
- 6.7. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.
- 6.8. Если к участию в торгах был допущен только один участник, предложение которого о цене Имущества не ниже начальной цены продажи Имущества, договор купли-продажи

Имущества заключается Арбитражным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

6.9. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или договор купли - продажи не был заключен с единственным участником торгов, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи нереализованного Имущества.

6.10. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан направить для опубликования сообщение о результатах проведения торгов и дате назначения повторных торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

6.11. 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, кредиторам, Арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов Арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества.

7. Порядок подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи Имущества

7.1. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает Арбитражный управляющий с победителем торгов.

7.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов Арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

7.3. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;
- цена продажи Имущества;
- указание на наличие/отсутствие каких-либо обременений в отношении Имущества;
- порядок и срок передачи Имущества покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

7.4. Задаток, внесенный покупателем при подаче заявки на участие в торгах, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате общей цены Имущества.

7.5. Передача Имущества покупателю осуществляются только после полной оплаты покупателем цены Имущества.

7.6. Победитель торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения предложения Арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имущества.

7.7. В целях настоящего Порядка датой получения предложения о заключении договора купли-продажи победителем торгов считается срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Арбитражным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи победителю торгов.

7.8. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.

7.9. В этом случае Арбитражный управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи Имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7.10. При отказе этого участника от покупки Имущества или не поступлении ответа от него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Арбитражным управляющим

предложения о заключении договора купли-продажи, Арбитражный управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней обязан признать торги несостоявшимися и принять решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества.

7.11. Передача Имущества Арбитражным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.12. Арбитражный управляющий обеспечивает передачу Имущества покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

7.13. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемое Имущество в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания договора купли - продажи.

7.14. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, направляются на удовлетворение текущей и реестровой задолженности, согласно Закона о банкротстве.

8. Повторные торги

8.1. В случае признания торгов несостоявшимися или незаключения договора купли - продажи с единственным участником торгов, организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Порядка.

8.2. При проведении повторных торгов начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается в размере на 10 % ниже начальной цены продажи Имущества на первоначальных торгах.

8.3. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 10 % от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.

8.4. Шаг аукциона составляет 5% от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.

9. Оставление Залоговым кредитором Имущества за собой (в случае признания повторных торгов несостоявшимися)

9.1. В случае признания повторных торгов (по продаже имущества, находящегося в залоге у Залогового кредитора) несостоявшимися или незаключения договора купли - продажи с единственным участником торгов Залоговый кредитор вправе оставить нереализованное Имущество за собой по цене на 10 % ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

9.2. Залоговый кредитор при оставлении нереализованного Имущества за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом Законом о банкротстве, на банковский счет в течение 10 (десяти) дней с даты направления Арбитражному управляющему заявления об оставлении Имущества за собой.

9.3. Если в течение 30 (тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися Кредитор не воспользуется правом оставить нереализованное Имущество за собой, оно подлежит продаже посредством публичного предложения.

10. Продажа Имущества Должника посредством публичного предложения

10.1. На торги выставляется имущество, указанное в Приложении № 1 к настоящему Положению.

В соответствии ч. 4 ст. 139 Закон о банкротстве начальная цена продажи имущества посредством публичного предложения составляет 25 829 100,00 рублей, в составе одного лота.

10.2. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10 % от начальной цены продажи Имущества на этапе проведения торгов в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

10.3. Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

10.4. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи, составляет 3 календарных дней. В дальнейшем снижение цены происходит каждые 3 календарных дней.

10.5. Величина снижения начальной цены продажи составляет 5 % от начальной цены продажи посредством публичного предложения.

10.6. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения 70 % от начальной цены продажи имущества должника на первых торгах (цена отсечения составляет 20 068 300,00 рублей).

В случае если имущество не будет продано по минимальной цене (цене отсечения), Залоговый кредитор утверждает новый порядок и условия продажи имущества посредством публичного предложения.

10.7. Дата начала торгов должна быть установлена организатором торгов в срок не более 15 дней с даты опубликования сообщения о торгах.

10.8. Торги проводятся на Электронной площадке Акционерное общество «Новые информационные сервисы» по тексту - (АО «НИС») 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1 ОГРН 1127746228972 ИНН 7725752265; КПП 770401001 (<http://www.nistp.ru>) (далее «оператор электронной площадки»).

10.9. Организацию и проведение торгов осуществляет Арбитражный управляющий.

10.10. Организация проведения торгов, предоставление заявок на участие в торгах и определение участников торгов, производится в соответствии с разделами 3, 4, 5 настоящего Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества Должника.

11. Определение победителя торгов посредством публичного предложения

10.11. 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 цены продажи Имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

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, победителем торгов, является участник, предложивший максимальную цену за Имущество Должника.

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 по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

Заявка признается победившей при условии ее соответствия требованиям, установленным Законом о банкротстве и настоящим Положением, и подтверждения поступления задатка от заявителя на счет, указанный в сообщении о проведении торгов.

В случае несоответствия представленной заявки требованиям, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением, или неподтверждения поступления задатка от заявителя, организатор торгов принимает (утверждает) решение об отказе в признании заявителя участником торгов с указанием основания, по которому заявитель не признается участником торгов. Указанное решение направляется организатором торгов оператору электронной площадки в этот же день (день рассмотрения заявки) для размещения на электронной площадке.

В случае принятия решения об отказе в признании заявителя, представившего более раннюю заявку, участником торгов, организатор торгов рассматривает следующую

поступившую по времени заявку в аналогичном порядке и так до определения победителя торгов. Если кроме одной заявки, заявитель которой не признан участником торгов, не подано ни одной другой заявки либо по всем поданным заявкам заявителям отказано в признании их участниками торгов, то торги посредством публичного предложения продолжаются в обычном порядке.

10.12. С даты определения победителя торгов прием заявок прекращается.

10.13. Организатор торгов определяет победителя торгов, подписывает протокол о результатах проведения торгов и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

10.14. 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 поступивших заявок на участие в торгах;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;
- предложение о цене лота, представленное победителем торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, подавшего заявку после победителя торгов;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

10.15. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>), а также на сайте электронной площадки.

10.16. 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, кредиторам, Арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов Арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Арбитражный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества/лота.

Торги по продаже Имущества посредством публичного предложения прекращаются (прекращается прием заявок) только в случаях:

- отсутствия заявок на участие в торгах посредством публичного предложения, вплоть до цены (включительно), соответствующей минимальной цене, или
- определения победителя торгов, т.е. утверждения организатором торгов протокола об определении заявителя, представившего победившую заявку, участником торгов и протокола об определении победителя торгов посредством публичного предложения и направления этих документов оператору электронной площадки для размещения на электронной площадке.

В остальных случаях торги посредством публичного предложения продолжаются в обычном порядке вплоть до последнего дня торгов посредством публичного предложения.

10.17. В случае если лицо, признанное победителем торгов, проводимых посредством публичного предложения, отказалось от заключения договора купли-продажи Имущества Должника либо не оплатило Имущество после заключения договора купли-продажи, торги посредством публичного предложения продолжаются по правилам настоящего Положения.

В случае отсутствия заявок на приобретение Имущества по минимальной цене (цене отсечения), проводятся повторные торги по продаже Имущества посредством публичного предложения в порядке, утверждаемом кредитором, требования которого обеспечены залогом.

12. Порядок подписания договора купли-продажи, при продаже Имущества посредством публичного предложения

10.18. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает Арбитражный управляющий с победителем торгов.

10.19. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов Арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

10.20. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;
- цена продажи Имущества;
- порядок и срок передачи Имущества покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.
- сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении Имущества.

Договор купли-продажи Имущества должен содержать условие о передаче Имущества покупателю и государственной регистрации перехода права собственности только после полной оплаты покупателем цены Имущества.

10.21. Победитель торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения предложения Арбитражного управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имущества. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.

В случае если лицо, признанное победителем торгов, проводимых посредством публичного предложения, отказалось от заключения договора купли-продажи Имущества Должника либо не оплатило Имущество после заключения договора купли-продажи, торги посредством публичного предложения могут проводиться вновь.

В этом случае Арбитражный управляющий обязан или предложить заключить договор купли-продажи Имущества другому участнику торгов, подавшим заявку в один день с победителем торгов или выставить Имущество на торги, в соответствии с настоящим порядком, по цене и на условиях, которые действовали в день поступления заявки от победителя торгов.

10.22. Сумма внесенного задатка победителю торгов не возвращается. 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) рабочих дней с даты подписания договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

10.23. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, направляются на удовлетворение текущей и реестровой задолженности, согласно Закона о банкротстве.

13. Оставление Залоговым кредитором Имущества за собой

10.24. В ходе продажи Имущества посредством публичного предложения Залоговый вправе оставить Имущество за собой на любом этапе снижения цены Имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для определенного этапа снижения цены Имущества.

10.25. Залоговый вправе при оставлении Имущества за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением Арбитражному управляющему заявления об

оставлении Имушества за собой.

10.26. Торги по продаже Имушества посредством публичного предложения подлежат завершению с даты поступления денежных средств на банковский счет и получения Арбитражным управляющим заявления об оставлении Имушества за собой.

Распределение денежных средств 14.1 Денежные средства от реализации Лота №1, распределяются пропорционально стоимости каждого объекта, указанного в приложении №1, с учётом п.5 статьи 213.27 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»

Перечень и состав Имушества Должника, в том числе находящегося в залоге у Залогового кредитора, подлежащего реализации:

№ Лота	№ п/п	Наименование, характеристика	Цена объекта, руб.	Начальная продажная цена, руб.
1	1	- гараж, назначение: нежилое, общей площадью 592,1 кв.м., расположенное по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 10. Кадастровый номер 22:65:014305:33	16 005 000,00	28 669 000,00
	2	- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности; для эксплуатации нежилых зданий (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания); для размещения объектов розничной торговли, общей площадью 3707 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальное образование город Бийск, г. Бийск, ул. Яминская. Кадастровый номер: 22:65:014305:87.	7 167 000,00	
	3	Помещение (гараж), назначение Нежилое, общей площадью 149,3 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальное образование город Бийск, г. Бийск, ул. Яминская, кадастровый номер 22:65:014305:37	4 037 000,00	
	4	Помещение (гараж), назначение Нежилое, общей площадью 54,0 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальное образование город Бийск, г. Бийск, ул. Яминская кадастровый (условный) номер 22:65:014305:49	1 460 000,00	
ИТОГО			28 669 000,00	28 669 000,00

С учетом того, что Должником, залоговым кредитором и финансовым управляющим, согласованы условия продажи имущества, суд считает необходимым разрешить разногласия между финансовым управляющим, кредитором, должником утвердив Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества в редакции залогового кредитора от 15.05.2026.

руководствуясь статьями 60, 131, 134, 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 65, 71, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия, возникшие между залоговым кредитором, финансовым управляющим и должником

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Васильева Александра Владимировича (ИНН 220412039510, Алтайский край, г. Бийск) в редакции залогового кредитора Романченко Ольги Владимировны от 15.05.2026.

Определение подлежит немедленному исполнению, но может быть обжаловано в Арбитражный суд апелляционной инстанции в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Е.И.Архипченко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 04.05.2026 2:03:16
Кому выдана Архипченко Елена Игоревна