

**Положение
об утверждении порядка, сроков
и условий продажи недвижимого имущества**

Налобиной Елены Олеговны

**(16.04.1968 г. р. Место рождения: гор. Горький Паспорт серия 2411 № 603096, выдан
25.04.2013 г. ТП УФМС России по Ивановской области в Комсомольском
муниципальном районе, код подразделения 370-011 ИНН 371402011575, СНИЛС 041-
683-201 33 Адрес: г Нижний Новгород, ул Мельникова, д 18, кв 63)**

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Нижегородской области
Номер дела о банкротстве	A43-19163/2025
Дата принятия судебного акта о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина	10 сентября 2025 г.
Финансовый управляющий	Киселёв Владислав Вячеславович ИНН 132814097117
Дата утверждения финансового управляющего	10 сентября 2025 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение (далее – Положение) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества должника Налобиной Е.О. (далее - Должник) находящегося в залоге у КПК «Фонд Ипотечного Кредитования» (Залоговый кредитор) по обязательствам Должника.

1.2. Требования Залогового кредитора обеспечены залогом имущества в размере 4 785 762,67 руб.

1.3. Имущество гражданина, принадлежащее ему на праве собственности, подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным п. 7 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.4. В качестве Организатора торгов выступает финансовый управляющий Киселёв Владислав Вячеславович.

1.5. Организатор торгов предоставляет претендентам на участие в торгах настоящее Положение для ознакомления, в порядке и сроки, установленные для принятия заявок.

1.6. Финансовый управляющий открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии со статьей 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (специальный банковский счет должника).

1.7. Реквизиты залогового кредитора:

КРЕДИТНЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "ФОНД ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ" ИНН 6678102434, КПП 668501001, 620000, Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г Екатеринбург, ул Малышева, стр. 51, офис 26/14, в банке УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 046577674, р/с 40701810516540000382, к/с 301018105000000000674

2. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПРОДАЖЕ

2.1. Оценка имущества Должника осуществлена 4 750 000 руб.

2.2. Продаже на торгах подлежит имущество Должника:

Лот №1: - Квартира. Назначение: Жилое помещение. Площадь 44,1 кв.м., Этаж: 1. Кадастровый номер: 52:18:0040223:1057. Адрес (местоположение): г. Нижний Новгород, улица Мельникова, дом 18, кв. 63.

2.3. Начальная цена продажи имущества составляет 4 750 000 руб.

3. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ТОРГАХ В ФОРМЕ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА

3.1. Общие положения

3.1.1. Предметом торгов является имущество Должника, выставленное на торги и указанное в п. 2.2 настоящего Положения.

3.1.2. Продажа имущества осуществляется на открытых торгах в электронной форме. Форма подачи предложения о цене имущества должника – открытая.

3.2. Подготовка к проведению торгов

3.2.1. После утверждения настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов.

3.2.2. После определения даты проведения торгов Организатор торгов публикует информационное сообщение о проведении торгов на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты проведения торгов.

3.2.3. Организатор торгов обеспечивает проведение торгов по продаже имущества должника в электронной форме, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 г. № 495.

3.2.4. Организатор торгов осуществляет проведение торгов на электронной площадке, соответствующей требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказа Минэкономразвития России № 495.

3.2.5. Информационное сообщение о проведении торгов должно содержать:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок);
- 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 вносится задаток, проект договора о задатке;
- начальная цена продажи имущества Должника;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления Победителя торгов;
- дата, время и место проведения торгов, подведения результатов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об Организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.2.6. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества.

3.2.7. Шаг аукциона составляет 5 (пять) процентов от начальной цены.

3.2.8. Для участия в торгах Заявитель вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении, на указанный в сообщении счет. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без

представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке. Суммы внесенных Заявителями задатков возвращаются всем Заявителям, за исключением Победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

3.3. Условия участия в торгах

3.3.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявки, уплатившие в установленный срок задаток и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с установленным перечнем. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются Участниками торгов (далее – Участники торгов).

3.3.2. Одно лицо может подать только одну заявку на участие в торгах.

3.3.3. Продолжительность приема заявок должна быть не менее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

3.3.4. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 г. № 495, и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявка на участие в торгах должна содержать:

- обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;
- 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 сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий;

К заявке прилагаются следующие документы:

- копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, действительную на день предоставления заявки на участие в торгах (для юридического лица), копию выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей действительную на день предоставления заявки на участие в торгах (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих 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), копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;
- копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;
- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц).

3.3.5. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

3.3.6. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

3.3.7. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015г. № 495 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;
- в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

3.3.8. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

3.4. Порядок проведения торгов

3.4.1. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов.

3.4.2. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в электронном сообщении о продаже.

Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи лота на величину, равную "шагу аукциона", который составляет 5% начальной цены лота и указывается в сообщении о проведении торгов.

Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически, при этом представление и принятие предложений о цене прекращаются. В случае поступления предложения о цене в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене время представления предложений о цене продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из таких предложений.

Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене (не учитывая отклоненных предложений о цене) не поступило следующее предложение, торги с помощью программно-аппаратных средств сайта завершаются автоматически.

Во время проведения торгов с помощью программно-аппаратных средств сайта предложение о цене в момент его поступления отклоняется с направлением лицу уведомления об отказе в приеме его предложения с указанием причин отказа в случае, если:

А) предложение о цене представлено по истечении установленного срока представления предложений о цене;

Б) предложение о цене увеличено в размере, не равном "шагу аукциона", меньше или равно ранее представленному предложению о цене;

В) одним участником представлено второе предложение о цене подряд при отсутствии предложений других участников торгов.

Победителем торгов признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов.

3.4.3. Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, если:

А) не было предоставлено ни одной Заявки;

Б) к участию в торгах был допущен один Участник;

В) поданные Заявки не соответствуют условиям торгов.

Если к участию в торгах был допущен только один Участник, Заявка которого

соответствует условиям торгов и содержит предложение о цене имущества не ниже установленной Начальной цены продажи, финансовый управляющий вправе заключить договор купли-продажи имущества с этим единственным Участником (далее - единственный Участник) в соответствии с условиями торгов и по цене, предложенной Участником

3.4.4. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня подписания (утверждения) 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. 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, 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.

3.4.5. В течение пяти дней с даты подписания (утверждения) этого протокола о результатах проведения торгов Финансовый управляющий направляет Победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным Победителем торгов предложением о цене имущества.

3.4.6. 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. В этом случае предлагается заключить договор купли-продажи имущества Участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими Участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

3.5. Порядок проведения повторных торгов.

3.5.1. Повторные торги по продаже имущества Должника проводятся в следующих случаях:

- если принято решение о признании торгов несостоявшимися;
- в случае не заключения договора купли-продажи имущества.

3.5.2. Начальная цена продажи имущества, выставляемого на повторные торги, устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

3.5.3. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первые торги.

3.5.4. В случае признания несостоявшимися повторных торгов кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 5 статьи 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

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, он подлежит продаже посредством публичного предложения.

4. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

4.1. В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, а также в случае, если кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

4.2. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

4.3. Цена продажи имущества на каждом этапе снижается на **2 процента** от начальной цены продажи имущества, установленной для повторных торгов.

4.4. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена – **3 календарных дня**.

4.5. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном в разделе 3 настоящего Положения.

4.6. Минимальная цена предложения, по которой может быть продано имущество, составляет **3 847 500,00 руб.**

Этап торгов	Порядок определения цены	Цена, руб.
Первые торги	Начальная продажная цена	4 750 000,00
Повторные торги	Снижение на 10% от цены первых торгов	4 275 000,00
Публичное предложение — 1 период	Начальная цена публичного предложения = цене повторных торгов	4 275 000,00
Публичное предложение — 2 период	Снижение на 2% от цены повторных торгов	4 189 500,00
Публичное предложение — 3 период	Снижение на 4% от цены повторных торгов	4 104 000,00
Публичное предложение — 4 период	Снижение на 6% от цены повторных торгов	4 018 500,00
Публичное предложение — 5 период	Снижение на 8% от цены повторных торгов	3 933 000,00
Публичное предложение — 6 период	Снижение на 10%, цена отсечения	3 847 500,00

4.7. Право приобретения имущества Должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества Должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения

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.

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.

4.8. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

4.9. 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.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктом 5 статьи 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

4.10. Если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном настоящим Положением порядке принадлежащее должнику имущество и Залогодержатели откажутся от принятия указанного имущества в счет погашения своих требований, Залогодержатель и финансовый управляющий утверждают изменения к Положению о порядке, сроках и условиях реализации залогового имущества должника в части цены отсечения, при недостижении согласия с залоговым кредитором финансовый управляющий вправе обратиться в суд для утверждения дополнения к положению о торгах, для утверждения иной цены отсечения.

5. РАСЧЕТЫ ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

5.1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество Должника не позднее 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи.

5.2. Оплата производится путем перечисления денежных средств на банковский счет, открытый финансовым управляющим. Факт оплаты имущества Должника в полном объеме, подтверждается выпиской со счета, квитанцией, и иным документом – с отметкой банка о зачислении денежных средств. Датой оплаты имущества Должника считается дата зачисления денежных средств на банковский счет.

5.3. Задаток, уплаченный Победителем торгов или единственным участником торгов, засчитывается в счет исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретенного имущества Должника.

5.4. В случае нарушения Победителем торгов или единственным участником торгов (Покупателем) сроков полной оплаты приобретенного имущества Должник в лице финансового управляющего вправе отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков.

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. Указанный задаток подлежит перечислению

кредиторам, требования которых обеспечены предметом залога, в пропорции установленной ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5.5. Покупатель несет все накладные расходы, необходимые для регистрации договора купли-продажи в регистрирующих органах, в том числе осуществляет уплату государственной пошлины.

Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Финансовый управляющий
Налобиной Е.О.

КПК «Фонд Ипотечного Кредитования»

/Киселев В.В./

/Меньков С.А./

