



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: [info@tatarstan.arbitr.ru](mailto:info@tatarstan.arbitr.ru)

<https://tatarstan.arbitr.ru>

<https://my.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Казань

Дело А65-24889/2023

Дата изготовления определения в полном объеме 15 июля 2026 года

Дата объявления резолютивной части определения 01 июля 2026 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе судьи Сунеевой Э.И., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Исаевым Д.А. (до перерыва), помощником судьи Алеевой В.Н. (после перерыва), рассмотрев в открытом судебном заседании по рассмотрению заявление финансового управляющего Хайруллина А.Р. об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника - 6/7 доли жилого помещения с кадастровым номером 16:50:012105:2197, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фатыха Карима, д.27, кв. 7 (вх. 64714),

с участием:

Михайлов А.П. – лично по паспорту,

Михайлов А.П. – представитель Гизатуллин А.М. по доверенности от 10.03.2026

финансовый управляющий Хайруллин А.Р. – лично по паспорту

### **у с т а н о в и л :**

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.10.2023 г. Стрембовский Олег Павлович, 02.06.1966 г.р., место рождения: г. Черняховск, Калининградской области, ИНН 166006265100, СНИЛС 034-793-652-80, адрес: Республика Татарстан, ул. Фатыха Карима, д. 27, кв. 7 признан банкротом и в отношении его имущества введена процедура реализации. Финансовым управляющим утвержден Хайруллин Айрат Рамилевич.

В Арбитражный суд Республики Татарстан поступило заявление финансового управляющего Хайруллина А.Р. об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника - 6/7 доли жилого помещения с кадастровым номером 16:50:012105:2197, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фатыха Карима, д.27, кв. 7 (вх. 64714).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.09.2024г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены - Михайлов Анатолий Петрович, ПАО «Совкомбанк», Стрембовский Павел Олегович, Стрембовская Ирина Витальевна.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.10.2024г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен - финансовый управляющий Стрембовского Павла Олеговича - Тюриков Денис Юрьевич.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 12 декабря 2025 года обособленный спор по заявлению финансового управляющего имуществом Стрембовского

Олега Павловича, - Хайруллина Айрата Рамилевича о разрешении разногласий о порядке и условиях продажи заложенного имущества (вх.41821 от 23.07.2025) в рамках дела № А65-13741/2024 объединен с обособленным спором по заявлению финансового управляющего Хайруллина Айрата Рамилевича об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника - 6/7 доли жилого помещения с кадастровым номером 16:50:012105:2197, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фатыха Карима, д.27, кв. 7 (вх. 64714) в рамках дела № А65-24889/2023 в одно производство для совместного рассмотрения.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: [www.tatarstan.arbitr.ru](http://www.tatarstan.arbitr.ru) в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, обязаны самостоятельно принимать меры по получению информации о движении дела, и имеют возможность знакомиться с содержанием поступивших по делу документов, а также судебными актами опубликованными в информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» в общедоступной сети Интернет.

Залоговый кредитор Михайлов А.П., его представитель поддержали ранее заявленную позицию по вопросу разрешения разногласий, просили утвердить порядок реализации имущества в редакции залогового кредитора.

Финансовый управляющий Хайруллин А.Р. поддержал ранее изложенную позицию, просил утвердить порядок торгов с учетом ранее представленной письменной позиции.

В судебном заседании 21.05.2026 г. в порядке ст. 163 АПК РФ объявлены перерывы до 04.06.2026 г. 15 час.30 мин., 17.06.2026 г. 16 час. 40 мин., 01.07.2026г. 15 час. 30 мин., 29.06.2026г. 12час. 00 мин.

После перерывов судебное заседание продолжено в соответствии с ч.4 ст.163 АПК РФ.

После перерывов финансовый управляющий Хайруллин А.Р. не возражал относительно начальной цены продажи, заявленной залоговым кредитором Михайловым А.П. в размере 13 380 000 руб.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI названного Закона о банкротстве.

На основании пункта 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено названным Законом.

Из разъяснений, изложенных в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 45 от 13.10.2015 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» следует, что в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства

финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110 - 112, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи имущества на торгах, предложенных кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Залоговым кредитором представлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества в следующей редакции:

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества Стрембовского Олега Павловича (далее - «Должник»), находящегося в залоге у Михайлова Анатолия Петровича

|                                                                                      |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Ф.И.О. Арбитражного управляющего                                                     | Хайруллин Айрат Рамилевич                     |
| ИНН                                                                                  | 165915381270                                  |
| Категория Должника                                                                   | Гражданин                                     |
| Адрес Должника                                                                       | 420021, г. Казань, ул. Ф. Карима, д. 27 кв. 7 |
| Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве | Арбитражный суд республики Татарстан          |
| Номер дела                                                                           | А65-24889/2023                                |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства                        | 05.09.2023                                    |
| Дата назначения финансового управляющего                                             | 05.09.2023                                    |

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), законодательством Российской Федерации о залоге, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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» (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, финансовый 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. Финансовый управляющий открывает в ПАО «Сбербанк» отдельный счет Должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет  
- код доступа

денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счет Должника). Для обеспечения исполнения обязанности Должника по возврату задатков, перечисляемых участниками торгов по реализации имущества Должника, финансовый управляющий по аналогии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве открывает в ПАО «Сбербанк» отдельный банковский счет Должника. Денежные средства, находящиеся на этом счете, предназначены для погашения требований о возврате задатков, а также для перечисления суммы задатка на основной

1.5. счет Должника в случае заключения внесшим его лицом договора купли-продажи имущества Должника или наличия иных оснований для оставления задатка за Должником.

## 2.1. Термины и определения

Банк - ПАО «Сбербанк».

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

Задаток - денежная сумма, перечисляемая заявителем на банковский счет Должника по учету задатков в счет причитающихся с него платежей в случае заключения с ним договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения.

Залоговый кредитор - кредитор, требования которых обеспечены имуществом должника и перед которым должник имеет основное обязательство, в обеспечение которого заключен договор залога.

Имущество - имущество Должника, указанное в Приложении и реализуемое в соответствии с настоящим Положением и Законом о банкротстве (термин «Имущество» применяется также к отдельным лотам, в составе которых реализуется имущество).

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.

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 площадок, действующее на основании заключенного с Организатором торгов договора на проведение открытых торгов по продаже Имущества Должника.

Организатор торгов - лицо (финансовый управляющий/специализированная организация), организующее торги в процедуре банкротства Должника.

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

Покупатель - лицо, с которым был заключен договор купли - продажи по результатам торгов.

Специальный банковский счет - отдельный банковский счёт, открываемый Арбитражным управляющим для зачисления и списания денежных средств в соответствии со

статьей 138 Закона о банкротстве.

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 - величина, на которую одновременно изменяется цена продаваемого имущества в процентном отношении к начальной цене.

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 на Электронной площадке Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке Акционерное общество «Новые информационные сервисы» (АО «НИС»), размещенной на сайте <https://nistp.ru/> в сети Интернет (далее по тексту - «оператор электронной площадки»).

3.2. Начальная цена Имущества Должника, выставляемого на торги, составляет: 11 469 257 рублей 14 копеек (начальная цена Имущества Должника в виде стоимости 6/7 доли в разрезе лотов указана в Приложении к настоящему Положению).

3.3. Организацию и проведение торгов осуществляет финансовый управляющий.

3.4. Организатор торгов при подготовке и проведении 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 Имущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

3.4.3. В срок не позднее, чем 10 (десять) рабочих дней с даты получения Положения от Банка/утверждения Положения собранием кредиторов/вступления в законную силу судебного акта об утверждении Положения направляет для опубликования информационное сообщение о продаже Имущества в официальном издании (газете «Коммерсантъ»), в печатном органе, по месту нахождения Должника и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.fedresurs.ru/>).

В сообщении о продаже Имущества должны содержаться:

- сведения об Имуществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имуществом;
- сведения о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой 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 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 Имущества;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;

- дата, время и место подведения результатов торгов;
- 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.

3.4.4. Назначает дату и время проведения торгов.

Организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже Имущества не позднее чем за тридцать календарных 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 Положением.

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 течение 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 20 процентов от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

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.

3.6. Шаг аукциона устанавливается в размере 10 процентов от начальной цены

продажи Имущества Должника.

### 3.7. Представление заявок на участие в торгах

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. Для участия в публичных 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.

3.11. 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.

3.12. 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, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности;
- сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

3.13. 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.

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

3.15. К заявке также должна быть приложена копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающая внесение заявителем задатка на счета,

- код доступа

указанные в сообщении о проведении торгов.

3.16. 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.

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

3.18. 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.

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

3.20. 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 газете «Коммерсантъ». В случае если публикация в газете «Коммерсантъ» не осуществлялась, указанный срок исчисляется с даты размещения информации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://www.Zfedresurs.ru/>).

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

### 3.22. Определение участников торгов

3.23. 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.

3.24. 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.

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

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

3.27. 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.

3.28. 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, отозвавших заявки.

3.29. 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.

3.30. 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) календарных дней со дня подписания указанного протокола.

### 3.31. Проведение торгов и выявление победителя торгов

3.32. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.

3.33. 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.

3.34. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, равную величине «шага аукциона».

3.35. 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.

3.36. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

3.37. 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.

3.38. 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.

3.39. 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 финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

3.40. 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.

3.41. 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 официальном издании (газете «Коммерсантъ»), в средствах массовой информации по месту нахождения Должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

3.42. 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.

3.43. Порядок подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи имущества

3.44. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

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

3.46. 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.

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

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

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

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

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

3.52. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи, финансовый управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи Имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имущества. При отказе лица, следующего за победителем торгов от подписания договора купли-продажи, финансовый управляющий признает торги несостоявшимися. При этом задаток, внесенный остальными участниками торгов, кроме победителя, подлежит возврату.

3.53. При отказе участника, указанного п. 7.9 настоящего Положения, от покупки Имущества или непоступлении ответа от него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления финансовым управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, финансовый 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.

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

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

3.56. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемый Имущество в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания договора купли - продажи.

3.57. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, направляются на удовлетворение требований Банка в порядке, установленном ст. 138 Закона о банкротстве. Указанная сумма должна быть перечислена на счет Банка в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты ее поступления на специальный счет Должника, открытый финансовым управляющим в соответствии с п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве.

#### 3.58. Повторные торги

3.59. 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 Положения.

3.60. При проведении повторных торгов начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается в размере на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи Имущества на первоначальных торгах.

3.61. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 20 процентов от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах;

3.62. Шаг аукциона составляет 10 процентов от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.

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

4.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли - продажи с единственным участником торгов, залоговый кредитор праве оставить нереализованное Имущество за собой по цене на 20 (двадцать) процентов ниже начальной продажной цены первоначальных торгов.

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

#### 4.3. Продажа посредством публичного предложения

4.4. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или незаключения договора купли - продажи с единственным участником, а также, если залоговый кредитор не воспользовался правом оставить Имущество за собой, продаваемое на торгах Имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

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

Торги в форме публичного предложения проводятся в соответствии с условиями проведения первоначальных торгов, за исключением особенностей, предусмотренных настоящим пунктом.

Начальная цена продажи имущества на публичных торгах устанавливается в размере, начальной цены продажи имущества установленной на повторных торгах со снижением цены на 573 462 рубля 86 копеек (что составляет 5 (пять) процентов от начальной цены реализации имущества на первичных торгах).

В дальнейшем шаг понижения публичных торгов составляет 573 462 рубля 86 копеек на которые понижается каждое последующее публичное предложение.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - каждые 7 (семь) календарных дней.

Размер задатка на публичных торгах составляет 20 % от начальной цены, установленной для Соответствующего периода проведения публичных торгов.

Срок действия публичного предложения составляет 70 (семьдесят) календарных дней с момента начала приема заявок в соответствии с опубликованным сообщением о проведении торгов посредством публичного предложения.

Минимальная цена продажи Имущества Должника, ниже которой стоимость не может снижаться (цена отсечения), составляет 50% (пятьдесят процентов) от начальной цены продажи Имущества Должника на повторных торгах. Срок действия минимальной цены продажи Имущества Должника составляет 7 (семь) календарных дней.

Сообщение о продаже имущества посредством размещения на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не менее, чем за 5 дней до даты начала приема заявок на участие в торгах. В сообщении о продаже наряду со сведениями, указанными в пункте 9 настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

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 течении двух календарных дней с момента поступления предложения, включая день поступления 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. Лицо, которое признается победителем торгов и с которым подлежит заключение договора купли-продажи имущества, определяется на третий календарный день (включая день поступления предложения), после поступления первого предложения о приобретении имущества, соответствующего установленным требованиям.

В случае если в течение календарного дня, в течение которого поступило первое предложение о приобретении имущества и в течении следующего календарного дня, поступит (-ят) другое (-ие) предложение (-я) о приобретении имущества, соответствующее (-ие) установленным требованиям, договор купли-продажи заключается с лицом,

предложившим наиболее высокую цену, если указанные предложения содержат одинаковую цену предложения о приобретении имущества, договор купли-продажи заключается с лицом, от которого предложение о приобретении имущества поступило первым.

С даты определения победителя торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Залоговый кредитор (требования которого обеспечены залогом продаваемого имущества) вправе оставить Имущество Должника за собой в ходе торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены Имущества Должника, при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для данного периода проведения торгов, о чем сообщает финансовому управляющему Должника путем направления соответствующего заявления в письменном виде. Залоговый кредитор (требования которого обеспечены залогом продаваемого имущества) при оставлении Имущества Должника за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет Должника в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, в течение 10 (десяти) дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении Имущества Должника за собой.

С даты получения финансовым управляющим Должника заявления Залогового кредитора (требования которого обеспечены залогом продаваемого имущества) об оставлении Имущества Должника за собой и поступления денежных средств на специальный банковский счет Должника торги по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения подлежат завершению, (необходимо наличие двух условий И заявления И поступление денежных средств).

В случае признания торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения несостоявшимися, не заключения договора купли-продажи Имущества Должника по результатам торгов посредством публичного предложения, отказа Залогового кредитора (требования которого обеспечены залогом продаваемого имущества) оставить Имущество Должника за собой, дальнейший порядок продажи Имущества Должника определяется Залоговым кредитором (требования которого обеспечены залогом продаваемого имущества) в течение 10 (десяти) дней с даты наступления одного из указанных событий. Десятидневный срок начинает течь на следующий календарный день после публикации финансовым управляющим на ЕФРСБ объявления о результатах несостоявшихся торгов посредством публичного предложения.

#### Раздел 11. Иные положения

11.1. Все иные условия проведения продажи имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Залоговый кредитор Михайлов А.П. не согласившись с финансовым управляющим, просит установить начальную стоимость продажи вышеуказанного имущества в размере 13 380 800 руб. В подтверждение своей позиции залоговый кредитор Михайлов А.П. ссылается на Определение Вахитовского районного суда г.Казани от 16.12.2022 г. по делу № 2-36/2020.

Также залоговый кредитор Михайлов А.П. возражает относительно реализации имущества квартиры, расположенной по адресу: г. Казань, ул. Ф. Карима, д. 27, кв. 7, кадастровый номер 16:50:012105:2197 единым лотом, просит суд разрешить в порядке разрешения разногласий реализацию 6/7 права собственности на вышеуказанную квартиру.

Финансовый управляющий Хайруллин А.Р. в письменных пояснениях указывает, что реализация квартиры единым лотом с установлением начальной стоимостью реализации в размере 15 047 461,57 руб., в последующем в судебном заседании финансовый управляющий не возражал относительно начальной стоимости реализации в размере 13 380 800 руб.

При определении начальной продажной цены имущества суд принимает во внимание положения статей 2, 126, 129, 139, 142 Закона о банкротстве, согласно которым основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Между тем, финансовый управляющий, иные лица, участвующие в деле, не представили доказательств отмены Определения Вахитовского районного суда г.Казани от 16.12.2022 г. по делу № 2-36/2020.

В соответствии с частью 3 статьи 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения данного дела. Тем самым, преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовой определенности.

Иных доказательств стоимости спорного имущества вопреки требованиям статей 9, 65 АПК РФ лицами, участвующими в деле не представлено.

Таким образом, стоимость имущества, установленная Определением Вахитовского районного суда г.Казани от 16.12.2022 г. по делу № 2-36/2020 за квартиру, расположенную по адресу: г. Казань, ул. Ф. Карима, д. 27, кв. 7, кадастровый номер 16:50:012105:2197 в порядке статьи 213.26 Закона о банкротстве наиболее оптимально отвечает принципам и задачам процедуры реализации имущества, а также балансу интересов как должника, так и его кредиторов.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, учитывая, что установление начальной продажной цены обеспечивает условия для торгов и только в ходе самих торгов может быть выявлена фактическая стоимость имущества в зависимости от существующего на рынке спроса, суд приходит к выводу о необходимости разрешений возникших разногласий и установлении начальной цены продажи имущества должника на торгах в указанном залоговым кредитором Михайловым А.П. размере.

Относительно возникших разногласий по вопросу необходимости продажи доли или части квартиры суд пришел к выводу, что квартира подлежит реализации как единый объект (один лот), а не отдельными долями, исходя из следующего.

В пункте 43 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18 июня 2025 г., прямо указано, что реализация объекта целиком обусловлена не только интересом в консолидации права собственности, но и необходимостью соблюдения баланса интересов должника, его кредиторов и участника долевой собственности. Такой баланс обеспечивается, с одной стороны, сохранением инвестиционной привлекательности актива как единого объекта, что позволяет реализовать его по максимальной цене, а с другой стороны — предоставлением другому сособственнику (в том числе бывшему супругу) преимущественного права покупки либо возможности получить максимальную выручку за свою долю.

Исследовав порядок реализации торгов, представленный финансовым управляющим, суд приходит к выводу, что продаже единого объекта недвижимости является предпочтительной. Реализация всей квартиры позволит получить максимальную выгоду от продажи имущества, максимальное удовлетворение требований кредитора, а также позволит сократить расходы на проведение торгов.

При изложенных обстоятельствах суд разрешает возникшие разногласия по вопросу утверждения порядка торгов в редакции залогового кредитора Михайлова Анатолия Петровича с учетом изменения пункта 1.1., изложив его в редакции финансового управляющего Хайруллина Айрата Рамилевича, а именно:

«1.1. Должники и информация о процедуре банкротства и финансовом управляющем:

1.1 А. Стрембовский Олег Павлович, (ИНН 166006265100 СНИЛС 034-793-652-81 02.06.1966 года рождения, место рождения: гор. Черпяховск Калининградской области, адрес регистрации: Республика Татарстан, ул. Фатыха Карима, д. 27, кв. 7).

Арбитражный суд Республики Татарстан, дело № А 65-24889/2023.

Финансовый управляющий Хайруллин Айрат Рамилевич (ИНН 165915381270, СНИЛС 092-947-842-20, рег. номер 17017, 420110, РТ г. Казань, а/я 48), член Союза арбитражных управляющих «Возрождение» (ОГРН 1127799026486, ИНН 7718748282, адрес: 101000, Москва. Покровский бульвар, Д. 4/17, стр. 1, помещ. II).

1.1.2. Стрембовский Павел Олегович (дата рождения: 18.02.1995 г., место рождения: гор. Казань, СНИЛС 194-626-571 07, ИНН 165507533581, адрес регистрации по месту жительства: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фатыха Карима, 27-7).

Арбитражный суд Республики Татарстан, дело № А 65-13'741/2024.

Финансовый управляющий Тюриков Денис Юрьевич (ИНН 590406570556, СНИЛС 051-809-895 77) - член Союза АУ "Возрождение" (ОТРИ 1127799026486, ИНН 7718748282, адрес: 101000, Москва, Покровский бульвар, Д. 4/17, стр. 1, помещ. II). Адрес для заявления кредиторами требований и направления корреспонденции финансовому управляющему: 614068, Пермский Край. Пермь, Ленинский, Ленина, 78, ая 88.

Лица, указанные в пункте 1.1 Положения, именуется далее совместно - «Должники», а по отдельности - Стрембовский Олег Павлович - Должник-1, Стрембовский Павел Олегович - Должник-2.

1.1.3. Продавцом имущества (далее - продавец) является должник-1 в лице финансового управляющего Хайруллина Айрата Рамилевича, действующий на основании решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.10.2023 года по делу N А65-24889/2023 года и должник-2 в лице финансового управляющего Тюрикова Дениса Юрьевича, действующий на основании решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.06.2024 года по делу N А65-13741/2024 года

Оплата за приобретенное имущество производится в порядке, предусмотренном договором купли-продажи, заключенным между покупателем и Должниками (трехсторонний договор купли-продажи). В договоре купли-продажи указываются счета для перечисления оплаты за приобретение залогового имущества (специальный залоговый счет). Покупатель обязан производить оплату приобретенного имущества строго в порядке, предусмотренном договором купли-продажи на основании счетов Должников. Сумма задатка распределяется между Должниками пропорционально стоимости реализованного имущества, если иной способ распоряжения задатком не будет определен в договоре купли-продажи.

1.1.4. Организатором торгов является финансовый управляющий Хайруллин Айрат Рамилевич».

Пункт 3.2 Положения залогового кредитора изложить в редакции финансового управляющего Хайруллина Айрата Рамилевича, а именно:

«3.2. Начальная цена Имущества Должника, выставляемого на торги, составляет 13 380 800 руб.».

Приложение к Положению залогового кредитора изложить и использовать в новой редакции:

Состав и характеристики Имущества Должника, подлежащего реализации соответствии с Положением

| Имущество, подлежащее продаже                                                    | Лот, № | Кол-во | Начальная цена продажи имущества, без НДС, руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------------------------------------------|
| Жилое помещение, площадь кв. м., кадастровый номер 16:50:012105:2197, адрес: РТ, | 1      | 1      | 13 380 800 руб.                                 |

|                                            |  |  |                 |
|--------------------------------------------|--|--|-----------------|
| Казань, ул. Фатыха Карима,<br>д. 27, кв. 7 |  |  |                 |
| Итого:                                     |  |  | 13 380 800 руб. |

руководствуясь ст. ст. 184 – 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 60 Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд Республики Татарстан

О П Р Е Д Е Л И Л :

Разрешить возникшие разногласия между залоговым кредитором Михайловым Анатолием Петровичем и финансовым управляющим Хайруллиным Айратом Рамиловичем.

Утвердить Положение о порядке реализации имущества в редакции залогового кредитора Михайлова Анатолия Петровича, изменив пункт 1.1 в целом подпункты, в редакции финансового управляющего Хайруллина Айрата Рамиловича.

В пункт 3.2. внести изменения, установив начальную цену 13 380 800 руб.

Определение исполняется немедленно и может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Судья

Сунеева Э.И.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 08.08.2025 11:26:28

Кому выдана Сунеева Энже Имамовна

- код доступа