

|                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Согласовано</b>                                                                                                                              |
| Арбитражным управляющим Топузяна Р.С. – Лебедева Оксана Николаевна                                                                              |
| <b>Утверждено</b>                                                                                                                               |
| Конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом<br>Представитель по доверенности № СРБ-РД/544-Д от 16.03.2026 г.<br>Костенко Л.А. |

**Положение  
о порядке, сроках и условиях продажи имущества, находящегося в залоге у ПАО  
Сбербанк**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества Топузян Рудик Санасарович (далее – Должник), находящегося в залоге у ПАО Сбербанк (далее – Имущество) (далее – Залогодержатель или Конкурсный кредитор).

| <b>1.2. Общие условия проведения торгов</b>              |                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2.1. Состав лота <sup>1</sup>                          | Земельный участок площадью 702 кв.м, адрес: Московская область, Можайский район, д б/н, кадастровый № 50:18:0050116:531 |
| 1.2.2. Актуальная начальная цена реализации Имущества, ₽ | 380 000 (триста восемьдесят тысяч) руб. 00 коп.                                                                         |
| 1.2.3. Форма проведения торгов                           | Открытые торги в электронной форме                                                                                      |
| 1.2.4. Форма представления предложений о цене            | Закрытая форма                                                                                                          |
| 1.2.5. Последовательность торгов                         | Торги посредством публичного предложения                                                                                |
| 1.2.6. Организатор торгов                                | Финансовый управляющий Лебедева Оксана Николаевна                                                                       |
| 1.2.7. Вознаграждение организатора торгов                | В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"                         |
| 1.2.8. Электронная торговая площадка                     | ООО «Новые информационные сервисы» (ИНН 7725752265)<br><a href="http://www.nistp.ru">www.nistp.ru</a>                   |
| 1.2.9. Порядок и условия обеспечения сохранности         | В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"                         |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Имущества                                                         |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                   |  |
| 1.2.10. Сведения о размещении информации о торгах на Portal-DA.ru | <a href="https://portal-da.ru/objects/631959-zemlya-s-h-naznacheniya-zemelnyy-uchastok-7-sot-mozhayskiy-rayon">https://portal-da.ru/objects/631959-zemlya-s-h-naznacheniya-zemelnyy-uchastok-7-sot-mozhayskiy-rayon</a> |                                                                                                                                                                   |  |
| 1.3. Условия торгов посредством публичного предложения            |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                   |  |
| 1.3.1. Начальная цена реализации Имущества, рублей                | 171 000 (сто семьдесят одна тысяча) руб. 00 коп.                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                   |  |
| 1.3.2. Период снижения цены                                       | Величина снижения начальной цены продажи Имущества должника                                                                                                                                                             | Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена                                                                                              |  |
|                                                                   | 0% от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения                                                                                                                                                     | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>5 (пять)</b> календарных дней с даты начала приема заявок.           |  |
|                                                                   | 5% от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения                                                                                                                                                     | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>10 (десять)</b> календарных дней с даты начала приема заявок.        |  |
|                                                                   | 10% от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения                                                                                                                                                    | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>15 (пятнадцать)</b> календарных дней с даты начала приема заявок.    |  |
|                                                                   | 15% от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения                                                                                                                                                    | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>20 (двадцать)</b> календарных дней с даты начала приема заявок.      |  |
|                                                                   | 20% от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения                                                                                                                                                    | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>25 (двадцать пять)</b> календарных дней с даты начала приема заявок. |  |
|                                                                   | 25% от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения                                                                                                                                                    | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>30 (тридцать)</b> календарных дней с даты начала приема заявок.      |  |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                         | Срок продажи Имущества по                                                                                                                                         |  |

|                               |                                                                                        |                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <b>30%</b> от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения            | Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - 35 (тридцать пять) календарных дней с даты начала приема заявок.                                   |
|                               | <b>35%</b> от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения            | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>40 (срок)</b> календарных дней с даты начала приема заявок.           |
|                               | <b>40%</b> от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения            | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>45 (срок пять)</b> календарных дней с даты начала приема заявок.      |
|                               | <b>45%</b> от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения            | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>50 (пятьдесят)</b> календарных дней с даты начала приема заявок.      |
|                               | <b>50%</b> от начальной цены продажи Имущества путем публичного предложения            | Срок продажи Имущества по Начальной цене продажи Имущества путем публичного предложения - <b>55 (пятьдесят пять)</b> календарных дней с даты начала приема заявок. |
| 1.3.3. Шаг снижения цены      | 5 % (пять процентов) от начальной цены продажи имущества путем публичного предложения. |                                                                                                                                                                    |
| 1.3.4. Задаток                | 10 % (десять процентов)                                                                |                                                                                                                                                                    |
| 1.3.5. Цена отсечения, рублей | 50 % (пятьдесят процентов) от первоначальной цены публичного предложения               |                                                                                                                                                                    |

#### 1.4. Основные сведения о должнике:

|                                                                                                                                 |                            |                                             |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Наименование должника                                                                                                           | Топузян Рудик Санасарович  | ИНН должника                                | 010518269825                                 |
| ОГРНИП/СНИЛС должника                                                                                                           | 149-457-589 19             | Адрес должника                              | г. Москва, ул. Ореховый проезд, д. 41, кв. 1 |
| Номер дела о банкротстве                                                                                                        | А40-53487/2025             |                                             |                                              |
| Дата решения суда о признании банкротом и открытии конкурсного производства/ введении процедуры реализации имущества гражданина | 05.05.2025                 | Суд, вынесший решение о признании банкротом | Арбитражный суд города Москвы                |
| Конкурсный/ финансовый управляющий                                                                                              | Лебедева Оксана Николаевна | СРО                                         | САУ «СРО «Дело»                              |

|                                                 |              |                                                                                                                                                  |                |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ИНН конкурсного/<br>финансового<br>управляющего | 352525149332 | Регистрационный<br>номер<br>конкурсного/<br>финансового<br>управляющего в<br>сводном<br>государственном<br>реестре<br>арбитражных<br>управляющих | СРО 001/226-17 |
| Адрес конкурсного управляющего                  |              | 115191, г. Москва, а/я 12<br>e-mail: 9853608102@mail.ru                                                                                          |                |

#### 1.5. Сведения о счетах должника:

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Реквизиты счета, на который вносится задаток<br>(п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве) | Определяется организатором торгов. |
| Реквизиты специального счета (п. 3 ст. 138<br>Закона о банкротстве)                 | Определяется организатором торгов. |

#### 1.6. Основные термины

Имущество, Имущество Должника – имущество Должника, находящееся в залоге у ПАО Сбербанк, а также у иного залогового кредитора (при наличии), реализуемое на торгах в банкротстве и указанное в п. 1.2.1. «Состав лота».

Конкурсный кредитор, он же Залоговый кредитор – ПАО Сбербанк и иной кредитор (при наличии) по денежному обязательству, обеспеченному залогом Имущества.

Конкурсный/ Финансовый управляющий – арбитражный управляющий Должника, указанный в п.1.6 настоящего Положения.

Организатор торгов – лицо, осуществляющее продажу Имущества на торгах и указанное в п.1.2 настоящего Положения.

Шаг снижения цены – величина понижения цены Имущества при его продаже в рамках публичного предложения.

Цена отсечения – минимальная цена продажи Имущества, ниже которой оно не может быть продано.

#### 1.7. Прочие условия:

1.7.1. Продажа Имущества Должника осуществляется в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), иным применимым законодательством Российской Федерации, 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» (далее – Приказ Минэкономразвития №495) и условиями настоящего Положения.

1.7.2. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи Имущества Должника утверждено в целях реализации Имущества по наиболее высокой цене и в целях привлечения к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

1.7.3. Изменения порядка, сроков и (или) условий продажи Имущества, в том числе состава лота утверждаются до проведения торгов в порядке, в котором утверждалось настоящее Положение, и оформляются Дополнениями к настоящему Положению, если иное не предусмотрено п.4.7 настоящего Положения.

## **2. Проведение первых торгов**

2.1. Торги проводятся Организатором торгов в соответствии с пунктами 4,5,8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111, статьей 138 Закона о банкротстве, гл. VI Приказа Минэкономразвития №495 с особенностями, установленными настоящим Положением.

2.2. Размещение сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и публикация сообщения о продаже Имущества в официальном издании должны быть осуществлены Организатором торгов не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты проведения торгов<sup>2</sup>. Не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты начала продажи Имущества на торгах сведения о начальной продажной цене Имущества, порядке и условиях проведения торгов, порядке и условиях обеспечения сохранности Имущества, определенные Конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого Имущества, в Положении, должны быть включены Конкурсным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

2.3. Информационное сообщение о проведении торгов дополнительно к сведениям, указанным в п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, должно включать сведения о том, что Имущество является предметом залога ПАО Сбербанк, содержать информацию об ограничениях (при их наличии); разъяснения относительно порядка осмотра Имущества, ознакомления с относящимися к нему документами.

2.4. Информационное сообщение о проведении торгов дополнительно к сведениям, указанным в п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, может содержать информацию о возможности приобретения Имущества с использованием кредитных средств ПАО Сбербанк.

## **3. Проведение повторных торгов**

3.1. Повторные торги проводятся Организатором торгов в порядке, установленном для проведения первых торгов.

3.2. Начальная продажная цена Имущества на повторных торгах устанавливается на 10 процентов ниже начальной цены продажи Имущества на первых торгах.

3.3. Публикация сообщения о проведении повторных торгов по продаже Имущества в официальном издании должна быть осуществлена не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты признания первых торгов несостоявшимися.

3.4. В случае, если повторные торги по продаже Имущества Должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным

---

<sup>2</sup> Допускается единая публикация о первых и/или повторных торгах и/или торгах посредством публичного предложения, содержащая информацию по существенным условиям соответствующих торгов.

участником, или в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, а также в случае если Залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет залога за собой полностью или частично в течение 30 (Тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, а также при неоплате Залогодержателем суммы, подлежащей оплате при оставлении Имущества за собой, проводятся торги посредством публичного предложения в порядке, установленном п. 4 настоящего Положения.

#### **4. Проведение торгов посредством публичного предложения**

4.1. Торги посредством публичного предложения проводятся Организатором торгов в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве и гл. VI Приказа Минэкономразвития № 495 с особенностями, установленными настоящим Положением.

4.2. Публикация сообщения о проведении торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения должна быть осуществлена в течение не более 14 (четырнадцати) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п.4.1 ст. 138 Закона о банкротстве;

4.3. Начальная цена продажи имущества на торгах, проводимых посредством публичного предложения, в соответствии с пунктом 1.2.2. настоящего положения.

4.4. Продажа Имущества посредством публичного предложения осуществляется путем последовательного снижения начальной цены продажи Имущества (Шаг снижения цены), установленной для определенного периода проведения торгов (период снижения цены).

4.5. Прием заявок на участие в торгах посредством публичного предложения прекращается в случае:

- приобретения Имущества участником торгов, предложившим цену Имущества, которая не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов;
- приобретения Имущества участником торгов, предложившим максимальную цену продажи Имущества, установленную для определенного периода проведения торгов;
- приобретения Имущества участником торгов, первым подавшим заявку, в случае равенства предложений о цене Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов;
- достижения Цены отсечения при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения;
- предусмотренном п.4.6 Положения.

4.6. Конкурсный кредитор вправе оставить Имущество за собой в ходе торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены Имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены Имущества.

4.7. В случае если Имущество Должника не было реализовано до достижения Цены отсечения ввиду отсутствия предложений участников торгов, Конкурсный кредитор с целью дальнейшей реализации Имущества вправе внести изменения в Положение, в том числе в виде снижения Цены отсечения и(или) продления сроков продажи Имущества Должника, и(или) изменения периодов снижения цены, и(или) дробления или объединения лотов и т.п.

Конкурсный кредитор вправе вносить любые иные изменения, направленные на реализацию Имущества, в порядке, предусмотренном п.1.9.3 Положения.

## **5. Заключение договора купли-продажи**

5.1. Конкурсный/Финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с победителем торгов/участником торгов, предложившим наиболее высокую цену по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи/единственным участником торгов, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества не ниже установленной начальной цены продажи.

5.2. Расходы по регистрации перехода права собственности на Имущество несет покупатель.

5.3. Конкурсный управляющий обязан перечислить Конкурсному кредитору денежные средства, вырученные от продажи Имущества, в размере, определенном пунктом 2 ст. 138 и 6 статьи 138 Закона о банкротстве, в течение 10 календарных дней после поступления денежных средств на специальный счет Должника, указанный в п.1.7.

5.4. Передача Имущества покупателю по договору купли-продажи согласно п.5.1. Положения/Конкурсному кредитору в случае оставления им Имущества за собой осуществляется Конкурсным/Финансовым управляющим в сроки, установленные договором купли-продажи, по передаточному акту, подписываемому сторонами договора купли-продажи.

## **6. Состав Имущества**

Имущество реализуется в составе 1 (одного) лота. Состав Лота утверждается Конкурсным кредитором. Перечень и состав Лота указан в п.п. 1.2.1 п. 1.2 настоящего Положения (далее - «Перечень имущества Должника, реализуемого на торгах в банкротстве»).