ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, об условиях и о сроках
реализации имущества Садовой Аллы Степановны

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее положение (далее – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации «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 2013г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» от 23.07.2015 г. № 495 и иными нормативными актами, регламентирующими порядок продажи имущества путем проведения торгов.

Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества гражданина **Садовой Аллы Степановны** (далее по тексту – «Должник») признанного банкротом Решением Арбитражного суда Алтайского края от 19.01.2026 г. (резолютивная часть объявлена 19.01.2026 г.) по делу № А03-23577/2025.

Для целей настоящего Положения вводятся следующие определения:

«Продавец» - продавцом имущества выступает Должник в лице финансового управляющего Лифанова Дарья Александровна.

«Организатор торгов» - финансовый управляющий Садовой Аллы Степановны Чахоян Кима Самвеловна.

«Электронная торговая площадка» - «Новые информационные сервисы» (https://nistp.ru/ - далее ЭТП «НИС»);

«Имущество» - перечень лотов.

«Претендент» - юридическое или физическое лицо, заинтересованное в приобретении имущества, выставленного на продажу на торгах и подавшее заявку на участие в торгах с приложением всех необходимых документов;

«Участник торгов» - юридическое или физическое лицо, которое может признаваться покупателем в соответствии с законодательством РФ, подавшее заявку на участие в торгах с приложением всех необходимых документов, своевременно и в полном объеме перечислившее сумму задатка на надлежащий расчетный счет и допущенное организатором торгов в соответствии с настоящим Положением к участию в торгах;

«Задаток» - сумма денежных средств, вносимая Претендентом, в обеспечение исполнения будущего обязательства по оплате приобретаемого на торгах имущества;

«Заявка» - электронное сообщение, подписанное квалифицированной электронной подписью заявителя, формирующееся с помощью программно-аппаратных средств сайта оператора электронной площадки;

«Победитель аукциона» - участник торгов, предложивший наибольшую цену за имущество, выставленное на продажу;

«Победитель торгов посредством публичного предложения» - 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. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

«Начальная цена продажи» – устанавливается на основании рыночной стоимости имущества, определенной на основании заключения независимой оценки и указанная в п. 1.5 данного положения.

«Форма проведения торгов» – закрытые по составу участников, с открытой формой ценовых предложений.

Любые термины и определения, значение которых не определено в настоящем Положении, подлежат толкованию в соответствии с действующим законодательством РФ.

Организатор торгов обеспечивает совершение всех действий, необходимых для организации и проведения торгов, в том числе:

опубликовывает и размещает сообщение о продаже имущества должника и сообщение о результатах проведения торгов;

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества должника;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Для осуществления отдельных технических мероприятий и действий (прием заявок, проверка документов и т.п.) организатор торгов вправе привлекать третьих лиц.

Реализация имущества осуществляется посредством проведения закрытых торгов в форме аукциона (открытая форма представления предложений о цене) в соответствии со ст. 139, пунктами 4 - 19 статьи 110 и статьей 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ, с особенностями, предусмотренными главой VII Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ.

Имущество должника, подлежащее реализации:

№	Вид и наименование имущества	Начальная стоимость
Лот №2	Вид объекта Земельный участок Кадастровый номер 22:60:000000:748 Адрес (местоположение) Российская Федерация, Алтайский край, район Шипуновский, на территории МО Краснояровский сельсовет Площадь, м2 15355007, Уточненная площадь, погрешность 124820.0 Категория земель, к которой отнесен земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения Виды разрешенного использования Для сельскохозяйственного производства Особые отметки Граница земельного участка состоит из 14 контуров. Вид государственной регистрации права Общая долевая собственность, 1/255	318 601,34 рублей

Согласно выписке из ЕГРН имеется Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 2.1 Вид, номер и дата государственной регистрации Аренда, 22:60:000000:748-22/034/2020-107, 21.07.2020 Предмет Весь объект Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости с 17.05.2012 срок: 30 лет со дня государственной регистрации договора Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости Черепанов Анатолий Иванович, 24.07.1952 Основание государственной регистрации Договор купли-продажи выдан 31.03.2026 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 13.04.2012 выдан 08.07.2025 Свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, выдаваемое пережившему супругу выдан 03.03.2022.

Условия продажи:

Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения регулируются ФЗ Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24 июля 2002 года.

Согласно п.1 ст.12 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24

июля 2002 года, участник долевой собственности вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

При этом, участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли. Согласно п.1 ст.13 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24 июля 2002 года «Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.». А п. 5 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации №136-ФЗ от 25 октября 2001 года гласит: «Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". То есть, ввиду наличия противоречия по вопросу выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности, изложенных в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ к вопросам образования и выдела земельных участков, изложенных в «Земельном Кодексе Российской Федерации» №136-ФЗ, владелец долевой собственности практически не может осуществить выдел земельного участка в счет долевой собственности. А это означает, что собственник долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения не может выставить свою долю для реализации на открытых торгах, кроме как другому участнику долевой собственности или фермерскому хозяйству на границах этого населенного пункта (п.1 ст.12 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24 июля 2002 года).

В соответствии с п.4 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ продажа имущества должника должна осуществляться на открытых торгах, за исключением ограниченно оборотоспособного имущества, к которому и относится долевая собственность на земли сельскохозяйственного назначения, которые можно продавать только лицам, имеющие долевую собственность в этой же общедолевой собственности, то есть путем проведения торгов в форме закрытого аукциона (п.2,3 ст. 129 «Оборотоспособность объектов гражданского права» ГК РФ).

Проведение торгов в форме закрытого аукциона предполагает, представление потенциальными покупателями наряду с документацией, как при проведении торгов в форме открытого аукциона, так и дополнительных документов, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к участнику торгов, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении ограниченно оборотоспособного имущества, указанных в сообщении о проведении торгов.

При проведении закрытого аукциона заявка на участие в торгах должна содержать документальное подтверждение того, что заявитель является собственником доли в общей долевой собственности единого землепользования под кадастровым номером имущества.

При реализации имущества для претендентов устанавливается задаток в размере **10 (десять) процентов** от начальной цены продажи предмета торгов. Внесение задатка третьими лицами не допускается.

Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине "шага торгов".

Шаг торгов устанавливается в размере **5 (пяти) процентов** начальной цены продажи предмета торгов.

Сообщение о проведении торгов:

- Размещается в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.
- Также, в случае проведения закрытых торгов в электронной форме, размещается на сайте оператора электронной площадки.
- Сообщение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:
- ФИО должника, идентифицирующие должника данные (ИНН, СНИЛС);
- фамилия, имя, отчество финансового управляющего, наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является;
- наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве должника, номер дела о банкротстве;
- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене (даты и время начала и окончания 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 вносится задаток;
- начальная цена;
- величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона»);
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- проект договора купли-продажи и проект договора о задатке (размещается в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве);
- порядок и срок заключения договора купли-продажи;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Сроки продажи предмета торгов определяются организатором торгов самостоятельно.

Сообщение о продаже имущества на торгах подлежит опубликованию и размещению не позднее чем за 30 календарных дней до даты проведения торгов.

Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Для проведения торгов 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 Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ.

В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. 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, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

В случае если первые торги признаны несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов конкурсный управляющий в течение 2 (двух) дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на **10% (десять) процентов ниже начальной цены** продажи имущества, установленной на первоначальных торгах;

В случае если повторные торги признаны несостоявшимися, а также, в случае, если по итогам повторных торгов договор купли-продажи не был заключен с единственным участником торгов, либо заключенный договор купли-продажи расторгнут, финансовый управляющий в течение 14 (четырнадцати) дней с даты принятия решения об объявлении повторных торгов несостоявшимися публикует сообщение о продаже имущества должника посредством закрытого публичного предложения.

В случае признания торгов состоявшимися, организатор торгов в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов направляет победителю торгов копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене.

При реализации имущества, посредством торгов, договоры купли-продажи должны предусматривать получение денежных средств за реализованное имущество не позднее чем за тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи.

РАЗДЕЛ II. РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА ПОСРЕДСТВОМ ЗАКРЫТОГО ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127- ФЗ, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Начальная цена продажи имущества посредством закрытого публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах.

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, каждый раз осуществляется снижение начальной цены продажи имущества должника.

величина снижения начальной цены продажи имущества должника посредством публичного предложения определяется в размере **10 % (десять) процентов** от начальной цены предыдущего периода, снижение указано в виде таблицы в приложении № 1;

срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи имущества, должен составлять **5 (пять) календарных дня**;

задаток в размере **10 (десть) процентов** от начальной цены продажи предмета торгов.

цена отсечения реализуемого имущества устанавливается в размере **20% (двадцать) процентов** от начальной цены, установленной на публичных торгах.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества посредством закрытого публичного предложения, а также после окончания всех периодов, в котором цена имущества опустилась, прием заявок прекращается.

Имущество, которое предлагалось к продаже, но не было продано в ходе реализации имущества должника, предлагается для принятия кредиторам

Условия участия в торгах, порядок приема и оформления заявок

Торги являются закрытыми по составу участников. К участию в торгах допускаются только те физические и юридические лица, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут быть признаны его покупателями.

Для участия в торгах претендентам необходимо представить финансовому управляющему заявку и документы, соответствующие требованиям, установленным Федерального законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ.

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.

• Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

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.

• **документы подтверждающие, что заявитель является собственником доли в общей долевой собственности единого землепользования под кадастровым номером имущества.**

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

В заявке должно быть указано цифрами и прописью предложение о цене имущества. В случае если цифрами и прописью указаны разные цены, принимается во внимание цена, указанная прописью.

В заявке также должно содержаться указание на то, что заявитель полностью и безоговорочно принимает закрытое публичное предложение о продаже имущества, ознакомлен с проектом договора купли-продажи, и обязуется заключить договор в соответствии с заявленным предложением о цене имущества.

Представленная организатору торгов заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием даты и точного времени ее представления.

Организатор торгов принимает меры по обеспечению конфиденциальности сведений и предложений, содержащихся в представленной заявке на участие в торгах.

Порядок проведения торгов

После регистрации заявки организатор торгов осуществляет проверку сведений, указанных в заявке, приложенных к заявке документов, а также устанавливает поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов.

По результату проведения проверки организатор торгов выносит решение о признании заявителя победителем торгов.

Организатор торгов принимает решение об отказе в признании заявителя победителем торгов, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на момент представления заявки;
- предложение о цене имущества, содержащееся в заявке ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов;
- заявитель не является собственником доли в общей долевой собственности единого землепользования под кадастровым номером имущества.

Решение об отказе в признании заявителя победителем торгов вручается заявителю под расписку или направляется по почте заказным письмом с уведомлением.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством закрытого 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 закрытого публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством закрытого 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 решении о признании заявителя победителем торгов указывается наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов, предложение о цене имущества, содержащееся в заявке, обоснование принятого организатором торгов решения о признании заявителя торгов победителем.

Согласно п.5 ст. 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

Если финансовый управляющий не сможет реализовать в установленном порядке принадлежащие гражданину имущество и (или) права требования к третьим лицам и кредиторы откажутся от принятия указанных имущества и (или) прав требования в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанными имуществом и (или) правами требования. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи.

Предложение принять имущество в счет погашения требований кредиторов, направляется финансовым управляющим в течении 3 (трех) рабочих дней с момента признания торгов, проводимых путем публичного предложения, несостоявшимися. Кредитору предоставляется 30 (тридцать) календарных дней на принятие нереализованного имущества в счет погашения своих требований, с момента направления финансовым управляющим такого предложения. В случае отсутствия ответа от кредитора или получение отказа от кредитора, финансовый управляющий передает нереализованное имущество должнику по акту приема-передачи.

Финансовый управляющий
Садовой Аллы Степановны **Цакуев К.С.**