ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

должник: Дроздов Сергей Викторович

номер дела о банкротстве: А32-67976/2025

Оглавление

1.Общие положения 1
2.Основные понятия 2
3.Подготовка к проведению торгов 3
4.Условия участия в торгах 3
5.Порядок проведения аукциона, повторного аукциона 5
6.Порядок заключения договора купли-продажи 6
7.Порядок проведения публичного предложения 6
8. Условия для сособственников 8

Сведения об имуществе и торгах

Задаток 20 % (Двадцать процентов);

Шаг аукциона 5 % (Пять процентов);

Цена продажи на повторных торгах: минус 10 % (Десять процентов) от начальной цены продажи.

Публичное предложение:

- шаг понижения 10 % (Десять процентов);
- период понижения цены публичного предложения – каждые 3 (Три) дня;
- цена отсечения 20 % (Двадцать процентов) от начальной цены публичного предложения.

Форма торгов: открытые торги с открытой формой подачи предложений о цене в электронной форме на электронной торговой площадке.

Организатор торгов – финансовый управляющий Рыбников Александр Андреевич. Место нахождения: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 101, оф. 908. Адрес для корреспонденции: 620027, а/я 233. Электронный адрес: 01@vprave.online. Телефон: +7-932-116-46-07

Электронная торговая площадка – https://ausib.ru (ООО «Аукционы Сибири», ИНН 5501226840, 644122, РФ, г. Омск, ул. 5-й Армии, д.4, офис 1, Телефон: +7(3812)90-55-38, Адрес электронной почты: support@ausib.ru)

Состав лота (наименование имущества)	Начальная цена, руб.
доля 1/4 Вид имущества: Объект незавершенного строительства Тип собственности: Личное Назначение объекта недвижимости: Нежилое Площадь: 1853.00 кв.м Кад. номер: 74:18:0803006:1136 И Вид имущества: Земельный участок Тип собственности: Аренда Площадь: 1853.00 кв.м Кад. номер: 74:18:0803006:29 Место нахождения: 456912, Челябинская обл, г Сатка, ул 9 Мая, д 10А	709000.00

1.Общие положения

1.1. Настоящий Порядок продажи определяет процедуру проведения торгов по реализации **доли в праве на недвижимое имущество** и подлежит утверждению на собрании кредиторов.

1.2. В соответствии со п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» оценка имущества должника проведена финансовым управляющим и изложена в отдельно оформленном решении.

1.3. На основании п 63 ст.217 Налогового кодекса РФ доходы налогоплательщика от продажи имущества, подлежащего реализации в случае признания такого налогоплательщика банкротом и введения процедуры реализации его имущества в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве) налогообложению на доход физических лиц не подлежат.

2.Основные понятия

2.1 **Должник** – физическое лицо, в отношении которого арбитражным судом введена процедура реализации имущества.

2.2 **Имущество** – принадлежащее должнику на праве общей долевой собственности. Сособственники имеют преимущественное право покупки по цене, сформированной в ходе торгов.

2.3 **Торги** – процедура реализации имущества должника путём проведения открытых торгов (аукциона, повторного аукциона и публичного предложения) в электронной форме на электронной торговой площадке с открытой формой подачи предложений о цене.

2.4 **Заявитель** - физическое или юридическое лицо, изъявившее желание принять участие в электронных торгах, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Положением может выступать приобретателем Имущества.

2.5 **Участник (участник электронных торгов)** - заявитель, допущенный к участию в электронных торгах.

2.6 **Заявка** - подписанное заявителем письменное волеизъявление, оформленное в соответствии с настоящим Положением и содержащее информацию о заявителе, его намерении участвовать в электронных торгах на условиях, установленных настоящим Положением с приложением документов, соответствующих требованиям, установленным статьями 110 и 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

2.7 **Задаток** – сумма денежных средств, уплачиваемая заявителем на счет для задатков, на условиях и в срок, согласно сообщению о торгах и Договору о задатке, в обеспечение добросовестного желания участвовать в электронных торгах, а также, в случае победы заявителя, исполнить обязательство по заключению договора купли-продажи имущества и исполнения заявителем условий оплаты по этому договору купли-продажи.

2.8 **Победитель торгов** - Участник торгов, признанный победителем торгов.

2.9 **Цена отсечения** – уровень понижения цены продажи имущества на публичном предложении, при достижении которого торги прекращаются.

2.10 Любые иные термины и определения, значение которых специально не определено настоящим Положением, подлежат толкованию в соответствии с действующим законодательством.

3.Подготовка к проведению торгов

3.1 Организацию и проведение торгов обеспечивает Организатор торгов.

3.2 Организатор торгов выполняет следующие функции:

- обеспечение равного доступа всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, права лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

- подготовку документов необходимых для проведения торгов,

- публикацию сообщений,

- осмотр реализуемого имущества любыми заинтересованными лицами,

- прием заявок

- прием задатков

- анализ поступивших заявок и приложенных к ним документов

- допуск заявителей к торгам;

- обеспечение конфиденциальности сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах;

- проведение торгов, подведение итогов торгов, определение победителя торгов;

- составление, оформление и подписание протокола об итогах торгов;

- осуществление иных действий.

3.3 В сообщении о проведении торгов по продаже имущества должны содержаться:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом, сведения об обременениях имущества правами третьих лиц;

- сведения о продаже имущества посредством открытых торгов в форме аукциона (или публичного предложения) и открытой форме представления предложений о цене имущества;

- начальная цена продажи имущества;

- величина повышения начальной цены продажи имущества (шаг аукциона) – для аукциона и величина снижения начальной цены продажи имущества (шаг понижения), цена отсечения (при установлении таковой) – для публичного предложения;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества. Для аукциона: даты и время начала и окончания представления указанных заявок, время окончания представления предложений не указывается. Для публичного предложения: дата и точное время начала и окончания представления заявок на участие в торгах для каждого периода проведения торгов, по истечении которого последовательно снижается начальная цена продажи имущества;

- 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;

- 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;

- наименование должника, его адрес и идентифицирующие должника сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика).

3.4 Сообщения о продаже имущества могут быть дополнительно размещены в иных информационных ресурсах в том числе в сети интернет по выбору арбитражного управляющего. Содержание подобных сообщений не обязательно должно соответствовать требованиям п.3.4 настоящего Положения.

4.Условия участия в торгах

4.1. Для участия в торгах заявитель оплачивает задаток и подает в установленный срок заявку на участие, которая оформляется в виде электронного документа и подается через функционал электронной торговой площадки.

4.2. Размер задатка считается как процент от начальной цены продажи имущества установленной для аукциона, повторного аукциона, конкретного периода снижения цены публичного предложения.

4.3. Задаток вноситься на счет, указанный организатором торгов

4.4. Задаток должен быть внесён заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счёт, до даты окончания приёма заявок на участие в торгах. Поступившие заявки и денежные средства в качестве задатков за пределом отведённого срока не принимаются и возвращаются Заявителю.

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов за вычетом суммы банковской комиссии за перечисление такого платежа. Сумма внесенного Победителем задатка засчитывается в счет исполнения им договора купли-продажи имущества.

4.5. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным ст.110, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Порядку проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (Приложение № 1 к приказу Минэкономразвития России от 23 июля 2015 г. № 495), настоящему Положению.

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

- обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- фирменное наименование (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);
- сведения об ИНН; ОГРН; ОГРНИП заявителя;
- 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.

4.7. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя:

а) выписка из единого государственного реестра юридических лиц, выданная не ранее чем за тридцать дней до даты представления заявки (нотариально заверенная или оригинал), учредительные документы и свидетельства о государственной регистрации юридического лица и о постановке на налоговый учёт (заверенные подписью и печатью заявителя) (для юридического лица);

б) выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не ранее чем за тридцать дней до даты представления заявки (нотариально заверенная или оригинал), свидетельство о государственной регистрации (заверенные подписью и печатью (при наличии) заявителя) (для индивидуального предпринимателя)

в) паспорт (для физического лица);

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя с правом подписания заявки (доверенность представителя или протокол о назначении исполнительного органа);

д) чек об оплате задатка.

4.8. Заявитель обязан обеспечить поступление вышеуказанных документов организатору торгов и оператору электронной площадки вместе с заявкой на участие в торгах. Риск несвоевременного поступления документов несет заявитель.

4.9. Организатор торгов определяет участников торгов в соответствии с положениями ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: проверяет соответствие заявки на участие в торгах и приложенных к ней документов требованиям настоящего положения, поступление задатков.

4.10. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

1) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением;

2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

3) поступление задатка не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

4.11. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента оформления протокола об определении участников торгов.

Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается накануне даты торгов и оформляется протоколом об определении участников торгов.

Протокол об определении участников торгов размещается Организатором торгов в форме электронного документа на электронной торговой площадке.

4.12. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в электронном сообщении о продаже.

5.Порядок проведения аукциона, повторного аукциона

5.1. При проведении аукциона (повторного аукциона) используется открытая форма представления предложений о цене путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

5.2. Победителем торгов признаётся участник, предложивший наиболее высокую цену за имущество. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися._В случае, если несколько участников торгов представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества, но не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для торгов, право приобретения имущества принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества, также если на торгах никто из участников не сделал шаг на повышение.

5.2. Организатор торгов, в соответствии с Регламентом электронной площадки, после получения протокола о результатах проведения торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в ЕФРСБ.

5.2. В течение 5 (пяти) 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 ЕФРСБ. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об

отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий, сведения о предложенной победителем цене имущества.

5.5. Если торги признаны несостоявшимися, организатор торгов в течение 5 (пяти) дней после завершения срока, установленного настоящим Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов.

Начальная цена имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % (Десять процентов) ниже начальной цены на первых торгах.

5.6. В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися, либо не заключен договор купли - продажи по результатам повторных торгов, имущество подлежат дальнейшей продаже посредством публичного предложения.

6. Порядок заключения договора купли-продажи

6.1. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключается финансовым управляющим и победителем торгов (если законом не предусмотрена нотариальная форма договора). Сообщение по факту заключения договора не публикуется.

6.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
- цена продажи имущества, с указанием, что сумма внесенного победителем торгов задатка засчитывается в счет исполнения договора;
- срок оплаты не позднее чем через 30 (Тридцать) дней с даты заключения договора купли-продажи;
- порядок оплаты имущества ;
- расходы по государственной регистрации перехода права собственности, нотариальному оформлению договора и иные возможные расходы, необходимые для исполнения договорных обязательств по приемке имущества несет Покупатель;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- иные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае невнесения оплаты по договору на 31 (тридцать первый) день со дня подписания договора договор считается расторгнутым.

6.4. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации. С этого момента на покупателя переходит риск случайно гибели имущества.

6.5. Право собственности на приобретённое имущество появляется у покупателя после полной оплаты имущества, его приёма по акту приёма-передачи, в т.ч. в соответствии со ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также после регистрации договора и получения соответствующего свидетельства (в отношении недвижимого имущества).

6.6. Денежные средства, вырученные от продажи имущества, включаются в конкурсную массу должника.

6.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов публикует протокол на ЕФРСБ.

6.8. В течение 5 (Пяти) дней с даты истечения срока по п. 5.4. настоящего положения финансовый управляющий:

- заполняет бланк размещенного договора купли-продажи имущества (уступки прав требования) соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене;

- подписывает договор со своей стороны в одном экземпляре;

- указанному в заявке адресу электронной почты, направляет победителю торгов предложение заключить договор с приложением сканированной копии данного договора и файл с договором в текстовом формате.

В течение 5 (Пяти) дней с даты с даты получения указанного предложения по электронной почте победитель:

- подписывает со своей стороны в одном экземпляре договор и сканированную копию указанного договора, полученные им по электронной почте;

- по адресу электронной почты финансового управляющего направляет сканированную копию договора, уже подписанную обоими сторонами;

- по почтовому адресу финансового управляющего ценным письмом с описью вложения направляет подписанный со своей стороны экземпляр договора.

Возможно подписание договора по месту нахождения организатора торгов.

В случае обязательности нотариальной формы договора купли-продажи, продавец в лице финансового управляющего и покупатель заключают договор в нотариальной форме. При нахождении сторон в регионе регистрации финансового управляющего заключение договора производится у нотариуса Екатеринбург (по выбору финансового управляющего), при нахождении сторон в разных регионах финансовый управляющий выдает доверенность третьему лицу по указанию покупателя с правом оформления договора в регионе - месте нахождения имущества.

6.9. Финансовый управляющий публикует сообщение о заключении договора купли-продажи на ЕФРСБ в течении 5 дней с момента получения подписанного победителем договора.

6.10. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение 5 (Пяти) дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего на 6 (Шестой) день внесенный задаток победителю не возвращается и финансовый управляющий предлагает заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

6.11. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества в установленном настоящим разделом порядке.

6.12. В случае неоплаты имущества по договору купли-продажи, последний считается расторгнутым на 31 день со дня его заключения. В этом случае действует порядок п.6.9 настоящего Положения до исчерпания заявок, затем дальнейшие торги.

7. Порядок проведения публичного предложения

7.1. Начальная цена публичного предложения устанавливается в размере начальной цены реализации имущества на повторных торгах и далее последовательно с заданной настоящим порядком периодичностью снижается на шаг понижения до цены отсечения.

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

7.3. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества, но не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

7.4. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества, но не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества посредством публичного предложения.

7.5. Прием заявок прекращается с даты определения победителя торгов по продаже имущества посредством публичного предложения.

7.6. В течение 5 (пяти) 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 ЕФРСБ. В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

7.7. Договор купли-продажи с победителем заключается в порядке, установленном разделом 6 настоящего Положения.

7.8. Торги в форме публичного предложения признаются Организатором торгов несостоявшимися при снижении цены имущества до уровня Цены отсечения (при установлении таковой) и отсутствии заявок о приобретении имущества, при уклонении Победителя торгов от заключения договора купли-продажи, при невнесении Покупателем полной оплаты цены продажи имущества по договору купли-продажи.

8. Условия для сособственников

8.1. Порядок продажи предусматривает условия для сособственников на основании Постановления Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 N 23-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина" и абзацами вторым и третьим статьи 255 ГК Российской Федерации на положениях пункта 1 статьи 250 ГК Российской Федерации.

8.2. Сособственники имеют преимущественное право покупки по цене, равной начальной цене на торгах.

8.3. Первоначально перед проведением публичных торгов финансовый управляющий направляет другим участникам долевой или совместной собственности (сособственникам) предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах.

8.4. При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При этом публикация на ЕФРСБ не осуществляется.

8.5. При неполучении согласия в течение месячного срока или получении отказа, доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов.

8.6. Правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в случае отказа от преимущественного права выкупа доли, а также при продаже с первоначальных и повторных торгов и продаже посредством публичного предложения. Сособственник участвует в торгах на тех же условиях, что и остальные участники торгов без преимущественного права.

24.05.2026



Финансовый управляющий А.А. Рыбников