

Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Гр. Кондратьева Максима Леонидовича

Данные должника: Кондратьев Максим Леонидович (дата и место рождения: 22.11.1974г., гор. Дзержинск Нижегородской области, ИНН 524907254642, СНИЛС 05694667919, адрес: 606040, Нижегородская область, г.Дзержинск, пос.Юрьево, ул.Западная, д.23)

Арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве: Арбитражный суд Нижегородской области

Номер дела о банкротстве: № А43-1286/2021 24-29

1. Общие положения

Настоящее Положение определяет порядок продажи имущества, принадлежащего Кондратьеву Максиму Леонидовичу (далее - должник).

Продажа (реализация) имущества должника осуществляется на основании настоящего Положения, которое утверждено на собрании кредиторов должника.

Продажа имущества должника осуществляется в соответствии с положениями ст. 110, ст. 111, ст. 112, ст. 139, ст. 140, ст. 213.25, ст. 213.26 Федерального Закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В качестве организатора торгов по продаже имущества гражданина Кондратьева Максима Леонидовича, выступает финансовый управляющий Бордок Александр Александрович.

«Шаг аукциона» на повышение устанавливается организатором торгов в размере 5 % начальной цены лота. Размер задатка для участия в торгах устанавливается организатором торгов в размере 10 % от начальной цены лота на каждом этапе торгов. Для участия в торгах претенденты заключают с организатором торгов договор задатка и оплачивают задаток в размере и по реквизитам указанным в договоре задатка. Днем поступления задатка считается день зачисления денежных средств на специальный расчетный счет должника.

В соответствии с абз. 2 п.7 ст. 110, п.3 ст. 111 ФЗ №127 «О несостоятельности (банкротстве)» торги по продаже имущества должника, подлежащего продаже на торгах в электронной форме, проводятся в электронной форме.

Торги проводятся на электронной торговой площадке по выбору финансового управляющего, аккредитованной при Союзе СОАУ «Альянс» в соответствии с требованиями п.1 ст. 20.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Организатор торгов осуществляет взаимодействие с оператором электронной площадки и осуществляет возложенные на него функции по организации проведения торгов на основании Федерального Закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», настоящего Положения, Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 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».

В соответствии с п.1 ст. 213.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сведения о проведении торгов по продаже имущества опубликовываются путем их включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и путем размещения публикации о проведении торгов на сайте электронной торговой площадки. Указанные сведения подлежат публикации не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов в форме аукциона.

2. Порядок проведения торгов в электронной форме. Сведения о составе имущества должника, его характеристиках и начальной цене реализации. Порядок и форма подачи заявок на участие в торгах по продаже имущества должника

Продаже на электронных торгах в форме аукциона подлежит следующее имущество Должника (Таблица 1):

Таблица 1.

Имущество должника, подлежащее продаже в форме электронных торгов

№ лота	Описание, характеристика имущества	Начальная цена продажи имущества (рыночная стоимость), без НДС, руб.
1	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, кадастровый номер- 52:21:0000105:2839, общая площадь 26,3 кв.м, адрес: Нижегородская область, г.Дзержинск, мкр-н 2, гараж 12	867000,00
2	Автомобиль, VIN XU42834BJC0005224, марка, модель - 2834BJ, тип ТС- грузовой бортовой, категория ТС-В, год выпуска ТС-2012, шасси № X96330200C2515051, Двигатель, кузов – C1104499 330200C0709432, цвет- синий, ГРЗ K531YB152	1153000,00
3	Объект незавершенного строительства офисный центр, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 52:21:0000001:55 по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева, д.30	1193641,00
4	Доля 100% в уставном капитале ООО «Прогресс» ОГРН: 1085249000440, ИНН: 5214009480, КПП: 524901001	10000,00

Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество (далее - победитель аукциона).

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.

Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

При подготовке к проведению торгов по продаже предприятия организатор торгов осуществляет прием заявок на участие в торгах и предложений участников торгов о цене предприятия, а также заключает договоры о задатке.

Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

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 (кроме случаев проведения торгов в электронной форме) 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, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене предприятия до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

Заявка на участие в торгах должна быть подписана электронной подписью заявителя.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

- предложения о цене предприятия, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия;

- результаты рассмотрения предложений о цене предприятия, представленных участниками торгов;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену предприятия по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене предприятия в ходе аукциона (в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия);

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;

- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

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.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов или содержит предложение о цене предприятия не ниже установленной начальной цены продажи предприятия, договор купли-продажи предприятия заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов или представленным им предложением о цене предприятия.

3. Порядок проведения повторных торгов в электронной форме.

В соответствии с п.18 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» на первоначальных торгах.

Сведения о проведении повторных торгов в форме аукциона по продаже имущества Организатор торгов публикует в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве на сайте в сети «Интернет» <http://bankrot.fedresurs.ru/> и на сайте электронной торговой площадки.

4. Порядок проведения торгов путем публичного предложения.

В соответствии с п. 4 ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», 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 незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

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

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

При отсутствии заявок на приобретение имущества по установленной начальной цене, цена имущества снижается в следующие периоды в следующих размерах от установленной начальной цены:

- в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, начиная с 1-го дня предложения;
- 15 % от установленной начальной цены, начиная с 6-го дня предложения;

- 30 % от установленной начальной цены, начиная с 11-го дня предложения;
- 45 % от установленной начальной цены, начиная с 16-го дня предложения;
- 60 % от установленной начальной цены, начиная с 21-го дня предложения;
- 75 % от установленной начальной цены, начиная с 26-го дня предложения по 31-й день

предложения включительно.

Общий срок продажи имущества должника на торгах путем публичного предложения составляет 31 календарный день.

Сведения о проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества Организатор торгов публикует, в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве на сайте в сети «Интернет» <http://bankrot.fedresurs.ru/> и на сайте электронной торговой площадки.

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.

В случае, если победитель или участник торгов в установленный законом и договором срок не оплачивает покупную цену за имущество, договор с ним считается незаключенным в соответствии со ст. 449.1 ГК РФ.

В случае, если победитель торгов отказывается от заключения договора купли-продажи по результатам торгов или в установленный законом и договором срок не оплачивает покупную цену за имущество, финансовый управляющий предлагает приобрести имущество следующему участнику торгов, предложившему максимальную цену по сравнению с другими участниками торгов (за исключением победителя торгов).

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается. Имущество, не проданное на условиях настоящего Положения, считается не реализованным.

5. Порядок продажи имущества находящегося в общей собственности с супругой (бывшей супругой). Преимущественное право покупки.

5.1. Имущество должника, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругой/супругом, реализуется в порядке п.7 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - Имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо

предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

5.2. Преимущественное право приобретения имущества принадлежит остальным участникам общей собственности (сособственникам), к числу которых относится супруга (бывшая супруга) должника. Имущество должника, зарегистрированное на праве общей собственности, реализуется с учетом положений ст. 250 ГК РФ.

При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, финансовый управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, **равной начальной цене на торгах**. При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности **не применяется** в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16.05.2023 № 23-П).

Днем поступления согласия считается день его получения непосредственно финансовым управляющим. Адрес для направления предложения финансовому управляющему: 603146, г. Нижний Новгород, а/я 26, e-mail: boradok@mail.ru

5.3. Имущество должника (Лот №4), реализуется с учетом положений ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Устава Общества, в связи с чем, после определения победителя торгов организатор торгов направляет остальным участникам общества и самому обществу предложение о преимущественном приобретении доли по цене и на условиях, сформированных по результатам электронных торгов.

При поступлении в течение одного месяца со дня извещения согласия остальных участников общества или самого общества приобрести долю по предложенной цене – договор купли-продажи заключается финансовым управляющим с участником общества или обществом.

При поступлении отказа от приобретения доли, либо отсутствии ответа остальных участников общества или самого общества в течение одного месяца со дня извещения - договор купли-продажи заключается с победителем торгов.

Остальные участники общества или общество, как до проведения торгов, так и в период проведения торгов могут направить финансовому управляющему предложение о приобретении доли на условиях и по цене, определенной в настоящем Положении. Днем поступления предложения считается день его получения непосредственно финансовым управляющим. Адрес для направления предложения финансовому управляющему: 603146, г. Нижний Новгород, а/я 26, e-mail: boradok@mail.ru

В этом случае, после начала торгов и при достижении цены, предложенной остальными участниками общества или обществом, а также при отсутствии предложений участников электронных торгов, организатор торгов в течение 3-х дней снимает с торгов имущество должника и направляет для подписания договор купли-продажи на указанное имущество.

5.4. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора, торги возобновляются с шага, на котором поступила предыдущая заявка. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

6. Порядок подписания договора купли-продажи, оплаты, передачи имущества покупателю, распределения денежных средств, распределения нереализованного имущества

6.1. Продажа имущества/лота оформляется договором купли-продажи имущества/лота, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Финансовый управляющий обеспечивает передачу имущества/лота покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания протокола о результатах торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-

продажи имущества/лота с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества/лота.

6.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества/лота являются:

- сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота;
- цена продажи имущества/лота;
- указание на наличие/отсутствие каких-либо обременений в отношении имущества/лота;
- порядок и срок передачи имущества/лота покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

Договор купли-продажи имущества/лота должен содержать условие о передаче имущества/лота покупателю и государственной регистрации перехода права собственности только после полной оплаты покупателем цены имущества/лота и перечисления денежных средств, вырученных от реализации имущества/лота.

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

6.3. 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/лота.

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.

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

В этом случае финансовый управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи имущества/лота участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества/лота по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

6.4. Передача имущества/лота финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.5. Денежные средства, поступившие от реализации имущества должника, подлежат включению в конкурсную массу и распределению в соответствии с положениями ст. 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе с учетом имеющейся подтвержденной задолженности супруга/и перед должником (при наличии), остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу) с учетом имеющейся подтвержденной задолженности супруга/и перед должником (при наличии). Подтверждением задолженности супруга/и перед должником является наличие вступившего в законную силу судебного акта о взыскании с супруга/и в пользу должника (в конкурсную массу) денежных средств.

6.6. 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 указанным имуществом и (или) правами требования. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи.

6.7. Вопросы, неурегулированные настоящим Положением, регулируются в соответствии с нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

6.8. Сведения об утверждении настоящего положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества включаются финансовым управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В течение двух месяцев с даты включения указанных сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться в

арбитражный суд с заявлением о разногласиях относительно утвержденного положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина.

6.9. В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение настоящего Положения, Положение подлежит корректировке на основании решения собрания кредиторов, в том числе по результатам рассмотрения арбитражным судом заявлений о разногласиях.

Финансовый управляющий



[Handwritten signature] А.А. Бордок/