

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника

Должник
Романчук Николай Николаевич

1. Общие положения

1.1. Решением АС Самарской области от 27.03.2023 г. по делу № А55-19407/2021 введена процедура реализации имущества в отношении Романчука Николая Николаевича (01.12.1975 г.р., м.р.: г. Лениногорск, ИНН 164904407670, СНИЛС 052-472-430 38, адрес: Самарская обл., с. Новый Кувак, ул. Журавлева д.96) сроком на 6 месяцев. Финансовым управляющим утвержден Сакулин Артем Сергеевич (ИНН 540303720511, СНИЛС 112-156-254 05), адрес для корреспонденции: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 9, а/я 105, для Сакулина А.С.), член Союза СРО "ГАН" (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420034, Респ Татарстан, г Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

1.2. В соответствии со ст. 110, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» настоящее Положение устанавливает порядок и условия проведения торгов по реализации имущества, которым должник Романчук Николай Николаевич владеет на праве собственности, и в отношении которого Решением АС Самарской области открыта процедура реализации имущества.

1.3. Имущество:

1) Квартира (доля ½)

Кадастровый номер: 16:51:011301:1147

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, р-н Лениногорский, г Лениногорск, ул Уральская, д 7, кв 2

Площадь: 109.1

Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность ½

Наименование: 3-комнатная квартира в индивидуальном 2-х квартирном жилом доме

Назначение: Жилое

Вид объекта недвижимости: Помещение

Этаж: 1

Кадастровая стоимость (руб): 2350853.76

Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)

2) Земельный участок (доля ½)

Кадастровый номер: 16:51:011301:217

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, Лениногорский муниципальный район, МО "г Лениногорск", г Лениногорск, пер. Уральский, 7/2

Площадь, кв.м: 695

Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность ½

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства

Кадастровая стоимость (руб): 441717.47

Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)

3) Земельный участок (доля 1/5)

Кадастровый номер: 16:24:240301:2907

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 240301, 2907

Площадь: 600

Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность 1/5

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (код 2.1)

Кадастровая стоимость (руб): 711608.34

Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)

1.4. Настоящее Положение также устанавливает: сведения о составе имущества, выставляемого на торги, о сроках его продажи, о форме торгов, о форме представления предложений о цене имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

1.5. Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 23 июля 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», Постановлением 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. Шестакина".

2. Права и обязанности организатора торгов (финансового управляющего)

2.1. Организатор торгов – Финансовый управляющий Сакулин Артем Сергеевич.

2.2. Финансовый управляющий:

- Направляет всем известным ему собственникам уведомление об их праве воспользоваться правом преимущественной покупки имущества;
- Заключает договор купли-продажи с собственником в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Организатор торгов:

- организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении торгов
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- осуществляет иные функции, предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.4. Расходы, связанные с информационным обеспечением организации торгов, осуществляется за счет должника.

2.5. Организатор торгов обязан обеспечить продажу в разумный срок с момента утверждения и согласования настоящего Положения.

3. Сведения о составе имущества, форме торгов, форме представления предложений о цене имущества, о начальной цене его продажи, о сроках его продажи.

3.1. Продажа имущества должника, указанное ниже в таблице, подлежит реализации в следующем порядке:

3.1.1. Предоставление собственнику-(ам) имущества права преимущественной покупки.

3.1.2. Проведение торгов посредством публичного предложения открытых по составу участников и форме предложения цены, проводимых на электронной площадке оператора «АРБбитЛот» (ООО «Электронная торговая площадка»), по адресу в сети Интернет: <https://torgi.arbitlot.ru/> (в случае, если договор купли-продажи не был заключен с собственником-(ами) имущества).

3.2. Каждый последующий этап проводится, если имущество окажется не проданным по результатам предыдущего этапа.

4. Предмет торгов

4.1. Предметом торгов является имущество, выставленное несколькими лотами.

Лот №	Наименование имущества	Начальная цена на 1 торгах, руб. (без НДС)
1	1) Квартира (доля ½) Кадастровый номер: 16:51:011301:1147 Адрес (местоположение): Республика Татарстан, р-н Лениногорский, г Лениногорск, ул Уральская, д 7, кв 2 Площадь: 109.1 Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность ½ Наименование: 3-комнатная квартира в индивидуальном 2-х квартирном жилом доме Назначение: Жилое Вид объекта недвижимости: Помещение Этаж: 1 Кадастровая стоимость (руб): 2350853.76 Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник) 2) Земельный участок (доля ½) Кадастровый номер: 16:51:011301:217 Адрес (местоположение): Республика Татарстан, Лениногорский муниципальный район, МО "г Лениногорск", г Лениногорск, пер. Уральский, 7/2 Площадь, кв.м: 695 Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность ½ Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства Кадастровая стоимость (руб): 441717.47 Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)	5 307 340,67 р.

2	Земельный участок (доля 1/5) Кадастровый номер: 16:24:240301:2907 Адрес (местоположение): Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 240301, 2907 Площадь, кв.м: 600 Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность 1/5 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (код 2.1) Кадастровая стоимость (руб): 711608.34 Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)	551 428,56 р.
---	---	---------------

4.2. Начальная продажная цена лота устанавливается финансовым управляющим. При наличии разногласий между финансовым управляющим должника и конкурсными кредиторами относительно начальной цены реализуемого лота начальная цена определяется арбитражным судом, в производстве которого находится дело о несостоятельности (банкротстве) гражданина.

5. Порядок ознакомления с имуществом

Ознакомление участников с документацией осуществляется посредством направления запроса на эл. почту: 89152198870@mail.ru, а также по тел.: 8-996-440-96-92.

6. Сведения о средствах массовой информации и сайтах в сети «Интернет», где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества

6.1. Сообщения о проведении торгов и о результатах торгов опубликовываются Организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru/>

Сообщение о начале публичных торгов должно быть опубликовано не позднее, чем через 10 дней с даты утверждения настоящего Положения и размещения информации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Сведения об итогах торгов подлежат опубликованию в сроки, установленные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

6.2. Проект договора купли-продажи, а также подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке в случае продажи имущества по средствам торгов подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

7. Место проведения торгов

Торги по продаже имущества Должника проводятся в электронной форме на электронной площадке: «АРБитЛот» (ООО «Электронная торговая площадка»), по адресу в сети Интернет: <https://torgi.arbitlot.ru/> (далее – Электронная площадка).

8. Размер задатка

Размер задатка на торгах посредством публичного предложения – 10 % от цены продажи имущества в текущем периоде продажи посредством публичного предложения.

9. Сроки и порядок внесения и возврата задатка

9.1. Срок внесения задатка равен сроку на подачу заявок на участие в торгах. Сумма всех периодов снижения цены имущества составляет не менее 25 рабочих дней.

Задаток вносится денежными средствами по реквизитам указанным Организатором торгов в публикации на ЕФРСБ.

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

10. Порядок проведения торгов посредством публичного предложения

10.1. В случае, если договор купли-продажи не был заключен с собственником(-ами) имущества, Имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Понижающий шаг торгов посредством публичного предложения с 1 по 5 этапы 15 % от начальной цены в публичном предложении. Понижающий шаг торгов посредством публичного предложения с 5 по 6 этапы 10 % от начальной цены в публичном предложении. Срок снижения цены каждые 5 дней, начиная с момента публикации.

Устанавливается минимальная цена продажи имущества – 30 % от начальной цены продажи.

Время приема заявок с 00 часов первого дня каждого периода снижения до 24 часов последнего дня каждого периода снижения.

Составление протокола об определении участников торгов осуществляется на **1-й рабочий день**, следующий после прекращения периода, в который были поданы заявки на участие в торгах. Рассмотрение заявок оформляется протоколом определения участника торгов.

Начальная цена продажи имущества Должника в период публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже Имущества Должника.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

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 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

10.7. При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

10.8. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

11. Условия оформления заявки, сроки и порядок подачи заявки.

11.1. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка подается посредством использования системы электронного документооборота на сайте Электронной площадки. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

11.2. Срок подачи заявок в течение всех периодов снижения цены.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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, 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.

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.

11.3. Представленная оператору Электронной площадки заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах также направляется заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки на указанный в ней адрес электронной почты заявителя.

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

11.4. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене имущества 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.

12. Оформление участия в торгах

12.1 Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов;

представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

12.3. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.

Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Организатор торгов публично в день, во время и в месте, которые указаны в сообщении о проведении торгов, оглашает представленные участниками торгов предложения о цене имущества.

12.4. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества и определяет победителя торгов. В случае, если две и более заявки участников торгов на участие в торгах содержат предложения об одинаковой цене имущества, победителем торгов признается участник торгов, ранее других указанных участников представивший заявку на участие в торгах.

12.5. 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 настоящим Федеральным законом.

Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие:

свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы;

право участия в торгах без взимания платы;

возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов;

хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном законодательством Российской Федерации порядке средств криптографической защиты информации;

защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;

создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов;

бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения торгов.

13. Договор купли-продажи

13.1. Сособственникам реализуемого имущества представлена возможность воспользоваться преимущественным правом покупки по цене, установленной настоящим положением до проведения первого этапа торгов.

13.1.1. Финансовый управляющий обязан направить всем известным ему на дату направления сособственникам уведомление о возможности воспользоваться правом преимущественной покупки имущества.

13.1.2. В случае получения финансовым управляющим согласия сособственника в течение 30-дневного срока с даты получения им уведомления договор купли-продажи заключается с таким сособственником.

13.1.3. В случае, если несколько сособственников имущества должника изъявили в установленный срок свое согласие на приобретение имущества, право приобретения принадлежит сособственнику, чье согласие было получено финансовым управляющим ранее.

13.1.4. В случае нотариально заверенного отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение 30-дневного срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации на публичных торгах.

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

13.3. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней с даты получения, внесенный задаток ему не возвращается и управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

13.4. Обязательными условиями договора купли-продажи являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание;
- цена продажи;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

13.5. Оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем или сособственником, воспользовавшимся правом преимущественной покупки, в течение тридцати дней со дня подписания договора.

13.6. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем или сособственником, воспользовавшимся правом преимущественной покупки, осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации. Денежные средства, вырученные от продажи, включаются в состав имущества должника.

14. Условия оплаты имущества

14.1. Платежи осуществляются в безналичной форме.

Победитель торгов или же сособственник, воспользовавшийся правом преимущественной покупки (Покупатель) на основании заключенного договора купли-продажи осуществляет платеж путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в заключенном договоре купли-продажи.

14.2. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

14.3. При заключении договоров с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора. В случае отказа победителя торгов от оплаты договора-купли продажи задаток не подлежит возмещению победителю торгов.

15. Отмена торгов

Объявленные торги, в соответствии с настоящим положением, могут быть отменены в установленных случаях с обязательной публикацией об отмене в том же источнике, в котором было размещено объявление о проведении торгов (сайт ЕФРСБ). Внесенные задатки, в случае отмены торгов, подлежат возврату в течение 5 банковских дней.

16. Заключительные положения.

16.1. Настоящее Положение составлено в 2-х экземплярах, 1 экземпляр хранится у финансового управляющего, 1 экземпляр – в АС Самарской области (приобщается к материалам дела о банкротстве № А55-19407/2021).

Настоящее Положение после его утверждения хранится у Организатора торгов.

Каждое заинтересованное лицо вправе по предварительному согласованию с организатором торгов ознакомиться с настоящим Положением.

16.2. Подлинник настоящего Положения по завершении процедуры реализации имущества должника подлежит приобщению к материалам дела АС Самарской области о несостоятельности (банкротстве) гражданина.



**Финансовый управляющий
Сакулин Артем Сергеевич**