

Положение № 2 о порядке, сроках и условиях
продажи имущества должника

«Утверждено»

Конкурсным кредитором ИП Мовчаном Д.А.,
требования которого обеспечены залогом
имущества
Осиповой Юлии Геннадьевны

«19» августа 2026 года

Настоящее Положение № 2 определяет порядок организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества (далее – Имущество), принадлежащего на праве собственности Осиповой Юлии Геннадьевне (12.11.1980 г.р., место рождения: г. Абдулино Оренбургской обл; адрес регистрации: Оренбургская область, Абдулинский район, гор. Абдулино, ул. Промышленная, дом 1а; ИНН 560103757563, СНИЛС 029-463-679 85), в рамках процедуры реализации имущества, введенной в отношении Должника на основании Решения Арбитражного суда Воронежской области от 17 декабря 2025 года по делу № А47-20427/2025 (далее по тексту – Положение).

Торги по продаже имущества Должника проводятся в следующем порядке: повторное публичное предложение.

1.	Общие положения	Положение разработано в соответствии со следующими законодательными актами: – Гражданский кодекс Российской Федерации; – Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»); – Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; – Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №495 от 23.07.2015 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.02.2016 №41182) устанавливает правила организации и проведения открытых торгов в форме аукциона, а также условия участия в аукционе потенциальных покупателей, порядок расчетов и процедуру передачи прав собственности на продаваемое Имущество Должника. Настоящее Положение, сроки и условия продажи Имущества Должника направлены на реализацию Имущества Должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.
2.	Сведения о должнике	Осипова Юлия Геннадьевна (12.11.1980 г.р., место рождения: г. Абдулино Оренбургской обл; адрес регистрации: Оренбургская область, Абдулинский район, гор. Абдулино, ул. Промышленная, дом 1а; ИНН 560103757563, СНИЛС 029-463-679 85).
3.	Сведения о конкурсном кредиторе	Индивидуальный предприниматель Мовчан Дмитрий Алексеевич (ИНН 770104005279, ОГРНИП 315774600099682), дата рождения: 26.04.1973 г., место рождения: город Москва, паспорт: серия 45 18 номер 622326, выдан 15.05.2018 ГУ МВД России по г. Москве, код

		подразделения: 770-003, адрес регистрации: г. Москва, пр-кт Буденного, д. 9, кв.5
4.	Требования конкурсного кредитора	Требования Конкурсного кредитора признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов Должника определением Арбитражного суда Воронежской области по делу № А47-20427/2025 от 18.02.2026. Размер требований Конкурсного кредитора Индивидуального предпринимателя Мовчана Дмитрия Алексеевича по денежному обязательству, основанному на Договоре залога от 17.11.2021, в размере: 20 167 113 руб., том числе: 3 282 412 рублей – основной долг, 2 198 004 рублей – проценты (557 454 рублей – проценты по решению суда, 1 640 550 рублей - проценты за пользование суммой займа за период с 21.12.2024 по 17.12.2025), 14 592 572 рублей – неустойка (692 256 рублей – неустойка по решению суда, 13 900 316 рублей - неустойка за нарушения срока возврата суммы займа за период с 21.12.2024 по 17.12.2025), 61 725 рублей - расходы по оплате государственной пошлины и 32 400 рублей расходы на оплату услуг представителя; включены в реестр требований кредиторов Осиповой Юлии Геннадьевы, как обеспеченные залогом имущества должника по договору залога недвижимого имущества от 17.11.2021: - жилой дом, назначение: жилое, площадь: 240,8 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес (местоположение): Оренбургская обл., г. Абдулино, ул. Промышленная, д.1а, кадастровый номер: 56:36:0102034:1083; - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 1610 +/- 14 кв.м., адрес (местоположение): Оренбургская обл., г. Абдулино, ул. Промышленная, 1а, кадастровый номер: 56:36:0102034:783.
5.	Организатор торгов, его функции и порядок вознаграждения	В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий. Организатор торгов осуществляет свои функции в соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве и Приказом Минэкономразвития РФ №495 от 23.07.2015. Организатор торгов обязан осуществлять разумные и необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги Имущества Должника.
6.	Форма торгов	Торги проводятся в электронной форме с учетом настоящего Положения, пунктов 4, 5, 8 – 19 статьи 110, статьи 111, статьи 138, п.4 ст. 213.26 Закона о банкротстве, Приказа Минэкономразвития РФ №495 от 23.07.2015 посредством повторного публичного предложения.
7.	Порядок и сроки публикации сообщения о проведении торгов	Организатор торгов публикует в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщения о продаже Имущества Должника и о результатах проведения торгов в порядке и сроки, установленные подпунктом 7.1 пункта 7, пунктами 9, 10 и 15 статьи 110, п. 4 статьи 138, статьей 213.7 Закона о банкротстве. Возмещение расходов, связанных с публикацией сообщений о продаже Имущества Должника, в том числе о результатах торгов, осуществляется организатором торгов за счет средств Должника.
8.	Утверждение начальной продажной цены	Начальная продажная цена Имущества Должника, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности Имущества Должника определяются Конкурсным кредитором. Разрешение разногласий между Конкурсным кредитором и финансовым управляющим или лицами, участвующими в деле о

		банкротстве Должника, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации Имущества Должника осуществляется в порядке и сроки, определенные пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве.
9.	Условия обеспечения сохранности залогового имущества	Сохранность Имущества Должника обеспечивается финансовым управляющим. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализации его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пунктами 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве. Разрешение разногласий между Конкурсным кредитором и финансовым управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве Должника, по вопросам порядка и условий обеспечения сохранности Имущества Должника осуществляется в порядке и сроки, определенные пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве.
10.	Имущество	<u>Лот №1</u> - Жилой дом, назначение: жилое, площадь: 240,8 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных 0, адрес (местоположение): Оренбургская обл., г. Абдулино, ул. Промышленная, д.1а, кадастровый номер: 56:36:0102034:1083; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 1610 +/- 14 кв.м., адрес (местоположение): Оренбургская обл., г. Абдулино, ул. Промышленная, 1а, кадастровый номер: 56:36:0102034:783.
11.	Начальная цена реализации Имущества	<u>Лот №1</u> 6 480 000 рублей
12.	Требования к сообщению о проведении торгов	Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором торгов не менее чем за 30 (Тридцать) дней до их проведения в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, на электронной торговой площадке по выбору организатора торгов в сети «Интернет». Сообщение о продаже Имущества Должника должно содержать сведения, предусмотренные Законом о банкротстве. В сообщении о проведении торгов должны содержаться согласно настоящему Положению: – сведения об Имуществе Должника, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с Имуществом Должника; – сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене Имущества Должника; – порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имущества Должника (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; – начальную цену продажи Имущества Должника; – порядок и критерии выявления победителя торгов; – дату, время и место подведения результатов торгов; – 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. Проект договора купли-продажи Имущества Должника и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной торговой площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.
13.	Размер задатка	5% (пять процентов) от начальной стоимости лота.
14.	Порядок и сроки внесения задатка	Сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, указывается организатором торгов в сообщении о продаже Имущества Должника в соответствии с положениями подпункта 7.1 пункта 7 и пунктом 10 статьи 110 Закона о банкротстве.
15.	Специальный банковский счет	Денежные средства, вырученные от реализации Имущества Должника, подлежат зачислению на специальный банковский счет Должника, открытый финансовым управляющим в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве и предназначенный только для удовлетворения требований Конкурсного кредитора.
16.	Заявки на участие в торгах. Определение участников торгов.	К участию в торгах допускаются заявители, представившие в установленный в информационном сообщении о проведении торгов срок заявки на участие в торгах в произвольной форме на русском языке и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям установленным Законом о банкротстве, Приказом Минэкономразвития № 495, настоящим Положением, а также заключившие договор о задатке и оплатившие задаток в установленном в сообщении о торгах порядке. Заявка оформляется в форме электронного документа, посредством заполнения формы на ЭТП, доступ к которой осуществляется из личного кабинета заявителя. Заявка должна выражать намерение заявителя приобрести соответствующий имущественный лот на торгах, проводимых в соответствии с настоящим Положением. Заявки подаются в течение срока, указанного в информационном сообщении о проведении торгов. Заявка, включая введенные в ее форму данные, загруженные и прикрепленные к заявке документы, подписывается электронной цифровой подписью заявителя. Заявка на участие в торгах должна содержать следующие сведения: - фирменное наименование, организационно-правовую форму, адрес места нахождения и почтовый адрес заявителя (юридического лица); фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства и почтовом адресе заявителя (физического лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; - наименование, организационно-правовую форму, адрес места нахождения и почтовый адрес представителя заявителя (если представителем является юридическое лицо); фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства и почтовом адресе представителя заявителя (если представителем является физическое лицо); номер контактного телефона, адрес электронной почты представителя заявителя; - обязательство заявителя соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов; - 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 должника, кредиторов, финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или

		руководителем которой является финансовый управляющий. К заявке на участие в торгах должны быть приложены следующие подписанные электронной цифровой подписью заявителя документы: - действительная на день представления заявки на участие в торгах выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) или из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя) (не менее 30 дней с даты выдачи выписки налоговым органом); - копию документа, удостоверяющего личность (для физического лица); - надлежащим образом заверенный перевод на русский язык всех представляемых документов в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица); - документы о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя; - копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой. Если сделка для заявителя не является крупной, вместо копии решения об одобрении крупной сделки предоставляется справка за подписью единоличного исполнительного органа заявителя о том, что сделка не является для него крупной. К справке должна быть приложена надлежащим образом заверенная копия бухгалтерского баланса заявителя на последнюю отчетную дату и документ, подтверждающий направление (сдачу) этого бухгалтерского баланса в налоговый орган; - копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц); - документы, подтверждающие внесение заявителем установленной суммы задатка для участия в торгах в соответствии с настоящим Положением и опубликованным сообщением о торгах; - договор о задатке; - доверенность на лицо, действующее от имени заявителя, если заявка подается представителем заявителя, оформленная в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах. Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные в сообщении о торгах, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. В случае если в новой заявке не содержится сведений об отзыве первоначальной заявки, ни одна из заявок не рассматривается. Для принятия решения о допуске заявителей к участию в торгах организатор торгов проверяет полноту представленных заявителем сведений и документов, соответствие их оформлению и содержания действующему законодательству РФ, а также оценивает достоверность сведений и документов, представленных заявителем, путем сопоставления их между собой и с общедоступными сведениями. 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. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: - заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве, Приказом Минэкономразвития №495 и настоящим Положением; - 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. Настоящий перечень оснований для отказа заявителю в допуске к торгам является исчерпывающим. В протоколе об определении участников торгов указывается перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера и (или) фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. О результатах рассмотрения заявок организатор торгов уведомляет всех заявителей, допущенных и не допущенных к участию в торгах.
17.	Повторное публичное предложение	Начальная цена продажи Имущества Должника устанавливается в размере минимальной продажной цены, указанном в сообщении о продаже Имущества Должника посредством публичного предложения. Срок действия публичного предложения – 25 (двадцать пять) рабочих дней с момента начала приема заявок в соответствии с опубликованным сообщением о торгах на электронной торговой площадке. При отсутствии в течение 5 (пяти) рабочих дней заявки на участие в торгах путем публичного предложения, содержащей предложение о цене Имущества Должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи Имущества Должника, цена продажи подлежит снижению. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) – 216 000 рублей от начальной продажной цены Имущества Должника. Начальная цена продажи Имущества Должника — 6 480 000 рублей; 1 шаг снижения до 6 264 000 рублей; 2 шаг снижения до 6 048 000 рублей; 3 шаг снижения до 5 832 000 рублей; 4 шаг снижения до 5 616 000 рублей. Минимальная продажная цена, ниже которой стоимость не может снижаться — 5 616 000 рублей. Минимальная продажная цена, ниже которой стоимость не может снижаться, составляет 86,7% от начальной продажной цены Имущества Должника. Результаты торгов оформляются протоколом о результатах торгов на следующий день по завершении действия периода, в который была подана заявка на участие в торгах. Организатор торгов уведомляет Конкурсного кредитора о результатах проведения торгов посредством направления ему протокола о результатах торгов не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола.

		Право приобретения Имуущества Должника принадлежит участнику торгов по продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имуущества Должника, которая не ниже начальной цены продажи Имуущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения. В случае если несколько участников торгов по продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имуущества Должника, но не ниже начальной цены продажи Имуущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имуущества Должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это Имуущество. В случае если несколько участников торгов по продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имуущества Должника, но не ниже начальной цены продажи Имуущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имуущества Должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения. С даты определения победителя торгов по продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается. В случае если имущество должника не будет реализовано посредством публичного предложения, при достижении минимально допустимой цены (цена отсечения) продажи имущества должника, Конкурсный кредитор в течение 30 календарных дней вносит изменения в порядок продажи, путем снижения минимально допустимой цены (цены отсечения) продажи имущества должника или Конкурсный кредитор вправе оставить имущество за собой по минимальной допустимой цене (цене отсечения) продажи имущества. В этом случае Конкурсный кредитор обязан перечислить денежные средства в размере двадцати процентов от стоимости имущества (цены отсечения), оставленного за собой, на специальный банковский счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении имущества за собой.
18.	Условия оплаты Имуущества	Платежи осуществляются в денежной форме. Победитель торгов на основании договора купли-продажи осуществляет платеж в денежной форме путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника, открытый финансовым управляющим в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве. Денежные средства, вырученные от реализации Имуущества Должника, распределяются в порядке и очередности, установленном пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве.
19.	Отмена торгов	Объявленные торги в соответствии с настоящим Положением могут быть отменены решением Конкурсного кредитора с обязательной публикацией отказа в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, на электронной торговой площадке по адресу в сети «Интернет», в срок не позднее чем за 3 (три) календарных дня до даты проведения торгов. Внесенные задатки, в случае отмены торгов, подлежат возврату в

		течение 5 (пяти) рабочих дней.
20.	Сообщение о результатах проведения торгов	В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов публикует сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном Законом о банкротстве, и размещает сообщение о результатах проведения торгов на сайте этого официального издания в сети «Интернет», в средстве массовой информации по месту нахождения Должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов. 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, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества Должника.

Конкурсный кредитор
 _____ ИП Мовчан Д.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
 030116B8007CB48CB74692DFCD212474DE
 Владелец: Мовчан Дмитрий Алексеевич
 Действителен с 03.07.2026 по 03.10.2027