

Утверждено
определением Арбитражного суда
Еврейской автономной области
«09» марта 2021г.
по делу №А16-976/2020
(приложение №6)

ПОЛОЖЕНИЕ №1
о порядке, сроках и условиях реализации имущественных прав
Сафронова Евгения Петровича

(далее по тексту также – «Положение»)

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации, ст. ст. 110, 111, 112, 139, 213.26 федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.8.2002 г. (далее по тексту также – «Закон о банкротстве»); приказом Минэкономразвития РФ 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».

1.2. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущественных прав (далее по тексту также – «имущество должника»), гражданина *Сафронова Евгения Петровича (дата и место рождения: 23.07.1972, г.Куйтун Иркутской области, ИНН 790102274744, адрес регистрации: г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 85-56)*, в отношении Должника введена процедура банкротства – реализация имущества.

1.3. Продажа имущественных прав должника, осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве, Регламентом электронной торговой площадки АО «Российский аукционный дом» (адрес: 190000, Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, ИНН 7838430413, ОГРН 1097847233351), размещенной в сети «Интернет» по адресу: www.lot-online.ru, и настоящим Положением, путем проведения открытых торгов в электронной форме, если в отношении отдельных видов имущества настоящим Положением не предусмотрено иное.

1.4. В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, финансовый управляющий обязан предоставить в Арбитражный суд Еврейской автономной области дело А16-976/2020, для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Таковыми обстоятельствами признаются:

- имущество не продано в порядке, установленном настоящим Положением;
- истечение срока продажи имущества должника;
- другие условия, которые могут вызвать необходимость изменения порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника.

II. Имущество должника, подлежащее продаже

2.1. Инвентаризация и оценка имущества должника проведена.

Рыночная стоимость установлена согласно решения финансового управляющего от 15.12.2020г. об описи имущества и включении его в конкурсную массу, об оценке имущества должника.

2.2. Продаже подлежат следующие имущественные права должника.

| № лота | Наименование объекта, его основные характеристики | начальная цена лота, руб. |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 7 | Право аренды земельного участка по Договору аренды 101320 от 23.09.2010 г. , кадастровый номер 79:01:0200014:132; S -1247 кв.м. (для огородничества) // адрес: г.Биробиджан, 18м на ЮВ от Декабристов, 2 | 20 000,00 |
| 8 | Право аренды земельного участка по Договору аренды 15127 от 09.02.2015 г. , кадастровый номер 79:01:0200014:449; S -810 кв.м. адрес г.Биробиджан, 40 м на СВ от Читинской 26 | 93 000,00 |
| 9 | Право аренды земельного участка по Договору аренды 15132 от 09.02.2015 г., кадастровый номер 79:01:0200014:454; S -820 кв.м. адрес: г.Биробиджан, 40 м на СВ от Читинской 26 | 93 500,00 |

2.3. Имущество должника, подлежащее продаже в соответствии с настоящим Положением, выставляется на торги Лотами № 7, №8, №9

III. Организация продажи имущества

3.1. Арбитражный управляющий:

- а) определяет органы и сайты в сети «Интернет», в которых подлежит опубликованию сообщение;
- б) публикует сообщение в ЕФРСБ;
- в) обеспечивает обратившимся к нему заявителям возможность ознакомиться с документами, характеризующими имущество, удостоверяющими права должника на него, порядком продажи имущества, а также возможность ознакомления с документами.

- г) рассматривает принятые заявки с прилагаемыми к ним документами и определяет их соответствие установленным требованиям;
- д) заключает с лицами, допущенными к участию в торгах, договор о задатке;
- е) определяет участников торгов;
- ж) определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- з) уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- и) подписывает договор купли-продажи Имущества и передает победителю торгов необходимые документы;
- к) осуществляет иные необходимые действия по организации и проведении торгов;

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 предоставления 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), предоставляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;
- создание, обработку, хранение и предоставление 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

3.2. Сообщение, публикуемое в реестре, должно содержать сведения, предусмотренные пунктом 10 статьи 110 закона (с учетом особенностей продажи имущества, предусмотренных настоящим положением).

3.3. Заявки принимаются в сроки, указанные в сообщении, опубликованном в реестре, в соответствии с настоящим положением.

Торги являются открытыми по составу участников. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку на участие в торгах, представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем установленным настоящим Положением, и обеспечившие поступление задатка на лицевой счет, указанный в сообщении о торгах в установленный срок.

3.4. Заявка должна быть составлена в произвольной форме на русском языке и содержать следующие обязательные сведения:

- а) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лица), идентификационные данные (ИНН, ОГРН, СНИЛС);
- б) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;
- в) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий;
- г) наименование имущества, которое намерен приобрести заявитель, цену его приобретения, которая должна быть не ниже цены, действующей в данный период приема заявок;
- д) обязательство соблюдать условия продажи имущества, опубликованные в сообщении в соответствии с настоящим положением;

3.5. К заявке должны прилагаться копии следующих документов:

- а) 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);
- б) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Все предоставляемые заявителями документы должны быть оформлены на русском языке. Тексты документов должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием их мест нахождения. ФИО физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

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.

Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя сканированную копию заполненного и подписанного договора о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета указанные в сообщении о проведении торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

Сумма задатка определяется в размере 10(десять) % от минимальной цены лота в действующем периоде и вносится на специальный счет для приема задатков, указанный в публикации о торгах в ЕФРСБ, договоре о задатке.

3.6. Арбитражный управляющий в течение часа после окончания периода приема заявок в периоде приема заявок проверяет соответствие заявки установленным настоящим положением требованиям.

- в случае установления наличия полного перечня документов и сведений, содержащихся в заявке, и соответствия данного перечня требованиям настоящего положения и законодательства РФ направляет претенденту уведомление о регистрации заявки с указанием присвоенного заявке порядкового номера в журнале заявок, даты и точного времени ее представления;

- в случае установления непредставления претендентом полного перечня документов и сведений в соответствии с требованием настоящего Положения и законодательства РФ в течение одного часа с момента предоставления заявки направляет претенденту уведомление о неполноте заявки или ее несоответствии установленным требованиям.

3.7. Заявители вправе представить заявки в течение всего периода приема заявок, указанного в сообщении, опубликованном в реестре.

Арбитражный управляющий рассматривает представленные заявки в течение часа после окончания периода приема заявок в периоде приема заявок, и определяет заявителя, с которым подлежит заключению договор купли-продажи путем сравнения представленных ценовых предложений допущенных к торгам участников.

Право на заключение договора купли-продажи возникает у заявителя, заявка которого соответствует установленным требованиям и который предложил наибольшую цену за имущество.

На торгах посредством публичного предложения право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, 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.

В случае если несколько участников торгов 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 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.

3.8. В случае если при продаже имущества в соответствии с 3.6 настоящего положения в период действия начальной цены предложения не поступило ни одной заявки, либо все поступившие заявки не соответствуют установленным требованиям, либо заявитель, за которым признано право на заключение договора купли-продажи отказался от заключения такого договора, либо заключенный договор купли-продажи расторгнут, последующая продажа имущества производится путем поэтапного снижения цены имущества.

Указанные условия понижения минимальной начальной цены имущества действуют в том числе на этапах последующего понижения цены до достижения цены отсечения.

Цена имущества снижается каждые пять календарных дней на 5 (пять) процентов от цены, указанной в п. 2.2 настоящего положения.

При этом первые 25 рабочих дней действует цена, указанная в п. 2.2 настоящего положения.

Шаг понижения округляется до рублей.

Минимальная цена продажи имущества не может быть ниже стоимости, равной 10% от начальной цены, установленной судом (примерный расчет указан в таблице):

| № лота | Наименование | Начальная цена, руб. | Шаг понижения - 5%/ руб. | Минимальная цена продажи, руб. (10%) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 7 | Право аренды земельного участка по Договору аренды 101320 от 23.09.2010 г. , кадастровый номер 79:01:0200014:132; S -1247 кв.м. (для огородничества) // адрес: г.Биробиджан, 18м на ЮВ от Декабристов, 2 | 20 000,00 | 1000,00 | 2000,00 |
| 8 | Право аренды земельного участка по Договору аренды 15127 от 09.02.2015 г. , кадастровый номер 79:01:0200014:449; S -810 кв.м. адрес г.Биробиджан, 40 м на СВ от Читинской 26 | 93 000,00 | 4650,00 | 9 300,00 |
| 9 | Право аренды земельного участка по Договору аренды 15132 от 09.02.2015 г., кадастровый номер 79:01:0200014:454; S -820 кв.м. адрес: г.Биробиджан, 40 м на СВ от Читинской 26 | 93 500,00 | 4675,00 | 9 350,00 |

С даты определения победителя торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения прием заявок прекращается

3.9. При снижении цены предложения ниже минимальной цены, установленной настоящим подпунктом, реализация имущества приостанавливается до определения Арбитражным судом дальнейшего порядка реализации имущества.

IV. Заключение договора купли-продажи. Расчеты

4.1. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи (цессии), который заключает арбитражный управляющий в интересах должника с заявителем, чья заявка соответствует установленным требованиям. Обязательными условиями договора купли-продажи являются:

а) сведения об имуществе, его составе и характеристиках, а также условие о том, что имущество продается в том состоянии, в котором оно находится в момент заключения договора купли-продажи, без установления гарантийного срока и без приема претензий по качеству имущества;

б) сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества;

в) цена имущества, и уплата окончательной цены имущества не позднее десяти дней с даты подписания договора купли-продажи, на расчетный счет должника;

Получатель: Сафронов Евгений Петрович

ИНН 7707083893

р/с 40817 810 5 7000 1240024

Дальневосточный банк ПАО Сбербанк, г.Хабаровск

БИК 040813608, к/с 30101810600000000608

г) обязанность покупателя принять документы в отношении имущества в месте нахождения финансового управляющего на момент заключения договора купли-продажи, своими силами и за свой счет обеспечить переход (уступку) права требования;

д) право арбитражного управляющего в интересах должника в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора купли-продажи в случае существенного нарушения покупателем условий договора, к числу которых относятся:

- просрочка уплаты цены имущества в случае, если такая просрочка составляет более десяти календарных дней вне зависимости от остатка суммы оплаты;

- просрочка в приемке имущества составляет более десяти календарных дней против установленной договором купли-продажи даты;

е) порядок одностороннего отказа от исполнения договора в соответствии с пунктом "д" настоящего параграфа, заключающийся в следующем: арбитражный управляющий, действуя в интересах должника, направляет в адрес покупателя уведомление об отказе от дальнейшего исполнения договора (регистраруемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении, телеграммой с уведомлением о вручении, по факсимильной связи, по электронной почте или иным способом, обеспечивающим получение уведомления и фиксацию такого получения); договор купли-продажи считается расторгнутым с момента отправления покупателю уведомления об отказе от исполнения договора;

ж) обязанность покупателя уплатить должнику неустойку и возместить должнику убытки в случае расторжения договора купли-продажи по основаниям, предусмотренным пунктом "д" настоящего параграфа, а также вследствие иных обстоятельств, за которые отвечает покупатель, при этом:

- размер неустойки, которая признается штрафной и взыскивается сверх суммы причиненных должнику убытков, составляет 100 процентов от неоплаченной цены имущества;

- размер убытков складывается из суммы расходов, которые должник должен понести в целях проведения дальнейших мероприятий по продаже имущества и (или) заключения договора купли-продажи с иным лицом, а также из разницы между ценой имущества, указанной в расторгаемом договоре купли-продажи, и ценой имущества, указанной во вновь заключенном договоре купли-продажи;

з) обязанность сторон в случае расторжения договора купли-продажи по любым основаниям возратить другой стороне все полученной по договору купли-продажи; при этом в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом "д" настоящего параграфа, и вследствие иных обстоятельств, за которые отвечает покупатель, из суммы денежных средств, возвращаемых покупателю, вычитаются суммы неустойки и убытков, определяемые по правилам пункта "ж" настоящего параграфа;

и) иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

4.2. В течение двух рабочих дней с даты рассмотрения заявки и признания ее соответствующей установленным требованиям арбитражный управляющий направляет заявителю предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора.

4.3. Заявитель, чья заявка признана соответствующей установленным требованиям, обязан подписать договор купли-продажи в течение двух дней с даты получения предложения арбитражного управляющего заключить договор купли-продажи, а также обеспечить передачу договора купли-продажи арбитражному управляющему не позднее одного рабочего дня, следующего за установленным сроком подписания договора купли-продажи.

4.4. В случае отказа или уклонения заявителя, чья заявка признана соответствующей установленным требованиям, от заключения договора купли-продажи заявитель утрачивает право на заключение договора купли-продажи.

Заявитель считается отказавшимся от заключения договора купли-продажи, если в течение установленных 4.3 настоящего положения сроков он представит арбитражному управляющему уведомление об отказе от заключения договора купли-продажи.

Заявитель считается уклонившимся от заключения договора купли-продажи в случае, если в течение установленных 4.3 настоящего положения сроков договор купли-продажи заявителем не подписан и (или) подписанный договор купли-продажи не представлен арбитражному управляющему.

4.5. Договор купли-продажи, подписанный и (или) представленный арбитражному управляющему за пределами установленных 4.3 настоящего положения сроков, считается незаключенным.

4.6. В случае если заявитель, чья заявка признана соответствующей установленным требованиям, является заинтересованным по отношению к должнику, кредиторам и (или) арбитражному управляющему, дополнительное согласование с собранием (комитетом) кредиторов договора купли-продажи не требуется.

4.7. Арбитражный управляющий представляет кредиторам информацию о заключенных договорах купли-продажи, а также иную информацию о ходе реализации имущества при проведении собраний.

Объявление о результатах продажи имущества, публикуется в едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, по итогам завершения всех периодов реализации, либо реализации имущества, заключения и исполнения договоров купли-продажи.

V. Изменение порядка, условий и сроков продажи имущества

5.1. При возникновении обстоятельств, вызывающих необходимость внесения изменений в настоящее положение, арбитражный управляющий направляет соответствующее ходатайство в Арбитражный суд не позднее 10 дней. Данное правило не распространяется на случаи, предусмотренные п. 5.2, п 5.3 настоящего положения.

5.2. В случае принятия судебными или иными государственными органами обеспечительных мер либо вынесения иных актов, препятствующих продаже имущества, арбитражный управляющий своим решением приостанавливает продажу имущества, в отношении которого возникли соответствующие обстоятельства.

Решение о приостановлении продажи имущества принимается арбитражным управляющим в течение двух дней с момента, с которого ему стало известно о принятии (вынесении) соответствующих актов.

Если решение о приостановлении продажи имущества принято после опубликования сообщения, арбитражный управляющий публикует объявление о приостановлении продажи имущества в реестре в порядке и в сроки, установленные настоящим положением; при этом такое объявление в местном печатном органе не публикуется.

5.3. При прекращении обстоятельств, предусмотренных 5.1 настоящего положения, арбитражный управляющий возобновляет продажу имущества. Решение о возобновлении продажи имущества принимается арбитражным управляющим в течение двух дней с момента, с которого ему стало известно о прекращении соответствующих обстоятельств. Продажа имущества возобновляется с той цены, которая установлена на дату приостановления продажи имущества. О возобновлении продажи имущества арбитражный управляющий публикует сообщение в порядке, установленном настоящим положением. При этом в сообщении, публикуемом в местном печатном органе, указывается только тот вид (категория) имущества, в отношении которого возобновляется продажа.

5.5. Арбитражный управляющий обязан сообщить об обстоятельствах, предусмотренных 5.1, 5.2. настоящего положения, собранию кредиторов на ближайшем собрании.

5.6. При выявлении опечаток, допущенных при составлении настоящего положения и не влияющих на порядок, условия и сроки продажи имущества, такие опечатки исправляются решением арбитражного управляющего.

VI. Заключительные положения

6.1. Положение обязательно для должника, арбитражного управляющего и иных лиц, участвующих в деле о несостоятельности (банкротстве), и участников арбитражного процесса по делу о несостоятельности (банкротстве), а также для заявителей и покупателя.

6.2. В части, не урегулированной настоящим положением, надлежит руководствоваться законодательством Российской Федерации

6.3. В случае если регламентом электронной площадки предусмотрен иной порядок и условия проведения торгов, настоящее положение применяется в той части, которая не противоречит регламенту.