

**Положение
о порядке, сроках и условиях реализации имущества,
принадлежащего на праве собственности Селезневой Оксане Викторовне
находящегося в залоге у конкурсного кредитора Общества с ограниченной
ответственностью «Строительная компания «КРОМАС»
в соответствии с кредитным договором №46/ОФ от 15.02.2016 года, Договором
уступки требования №46/ОЦ/Ц от 1.01.2019 года**

Решением АРБИТРАЖНОГО СУДА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ от 25.12.2018г. по делу № А46-8703/2018 Селезнева Оксана Викторовна (дата рождения: 24.10.1981г., место рождения: г. Омск, СНИЛС 123-364-170 26, ИНН 550506493451, регистрация по месту жительства: 644020, Омская область, г. Омск, пр-кт Маркса д. 72 кв. 63) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утверждена Островская Ольга Викторовна (ИНН 541005704058, СНИЛС 093-223-078-48, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 644024, обл Омская, г Омск, а/я 9399) – член Ассоциации ВАУ «Достояние» (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, адрес: 196191, г Санкт-Петербург, пл Конституции, 7, офис 315).

Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях реализации недвижимого имущества (далее – Положение), принадлежащего на праве собственности Селезневой Оксане Викторовне (далее - Должник), находящегося в залоге у конкурсного кредитора ООО «СК «КРОМАС» (далее – залоговый, конкурсный Кредитор), подготовлено в соответствии с ст. ст. 28, 110, 111, 138, 139ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 (далее по тексту – ФЗ №127), ст. ст. 447, 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), а также Приказом Минэкономразвития России от 23 июля 2015г. № 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» и другими нормативными документами.

В тексте настоящего Положения употребляются следующие определения и сокращения:

Основной счет Должника - отдельный счет, открытый Финансовым управляющим в кредитной организации в соответствии с п.1 ст.133 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002.

Счет для перечисления задатка – отдельный счет, открытый Финансовым управляющим в кредитной организации с перечисления задатков для участия в торгах/ счет электронной торговой площадки.

Специальный банковский счет Должника – отдельный счет, открытый Финансовым управляющим в кредитной организации в соответствии с п.3 ст.138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, предназначенный только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога.

В договоре специального банковского счета Должника указывается, что денежные средства, находящиеся на специальном банковском счете Должника, могут списываться только для погашения требований Залогового кредитора, кредиторов первой и второй очереди, а также для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплате услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Денежные средства со специального банковского счета Должника списываются по распоряжению Финансового управляющего только в целях удовлетворения требований

кредиторов в порядке, предусмотренном ФЗ №127.

Информационное сообщение – сообщение о продаже имущества, принадлежащего Должнику и выставленного на открытые торги, опубликованное в соответствии со ст.28 ФЗ №127 и содержащие сведения, предусмотренные ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002.

Открытые торги – торги по продаже имущества в электронной форме, в форме аукциона, с открытой формой представления предложений о цене либо посредством публичного предложения.

Место проведения торгов – торги проводятся в электронной форме на электронной торговой площадке «Российский аукционный дом» (<http://lot-online.ru/home/index.html>) в сети Интернет.

День проведения открытых торгов – день, указанный в информационном сообщении, когда проводятся открытые торги.

Предмет открытых торгов – имущество, принадлежащее Должнику, выставленное на открытые торги.

Начальная цена продажи имущества – цена выставленного на открытые торги имущества, определенная финансовым управляющим и утвержденная залоговым кредитором.

Задаток – денежные средства, перечисленные Заявителем, на расчетный счет, указанный в Договоре о задатке, в обеспечение исполнения будущего обязательства по оплате приобретенного имущества.

Шаг аукциона – величина повышения начальной цены продажи имущества Должника.

Продавец – Финансовый управляющий Селезневой О.В. - Островская О.В., действующий на основании Решения Арбитражного суда Омской области от 25.12.2018г. по делу о несостоятельности (банкротстве) № А46-8703/2018.

Организатор торгов – Финансовый управляющий Селезневой О.В. - Островская О.В., действующий на основании Решения Арбитражного суда Омской области от 25.12.2018г. по делу о несостоятельности (банкротстве) № А46-8703/2018.

Заявитель – лицо, желающее принять участие в открытых торгах.

Участник торгов – Заявитель, допущенный Организатором торгов к участию в открытых торгах.

Победитель открытых торгов – участник торгов, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, а в случае проведения открытых торгов посредством публичного предложения, 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.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение включает в себя сведения о продаваемом имуществе, его состав, характеристику, сроки его продажи, о форме торгов, об условиях, о форме предоставления 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.

1.2. Настоящее Положение устанавливает правила проведения открытых торгов при продаже имущества Должника в ходе процедуры реализации имущества, правила взаимодействия Продавца, Организатора торгов, оператора электронной площадки, заявителей, участников торгов и победителей открытых торгов в процессе их организации и проведения.

1.3. Продажа имущества Должника на открытых торгах осуществляется в соответствии с настоящим Положением, разработанным на основании ст.ст. 28, 110, 111, 138, 139 ФЗ №127, ст. ст. 447, 448, 449 ГК РФ, ФЗ №102-ФЗ, а также Приказа Минэкономразвития России от 23 июля 2015г. № 495.

1.4. В случае возникновения в ходе процедуры реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в настоящее Положение и утверждения Залоговым кредитором соответствующих изменений, настоящее Положение применяется с учетом таких изменений.

2. Предмет открытых торгов, начальная цена и условия продажи

2.1 Реализации на торгах в соответствии с настоящим Положением подлежит: Квартира, назначение жилое, этаж: 6, кадастровый (условный) номер 55:36:000000:74764, расположенная по адресу: Россия, обл. Омская, г Омск, пр-кт Карла Маркса, дом 72, квартира 63, площадью 98,1 кв.м.

2.2 Начальная цена продажи предмета залога на первых торгах определяется залоговым кредитором и устанавливается в размере 100% от рыночной стоимости имущества, определенной на Решения об оценке Финансового управляющего от 29.05.2019г. и составляет **4 800 000** (Четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается (ст. 146 НК РФ)

2.3 Шаг аукциона – **5% (Пять процентов)** от начальной цены продажи.

2.4 Задаток для участия в торгах устанавливается в размере **20% (Двадцать процентов)** от начальной цены продажи имущества. Перечисляется на Счет для перечисления задатка, указанный в Договоре о задатке.

2.5 Заявка на участие в открытых торгах подается в форме электронного документа в сроки, указанные в информационном сообщении на сайт электронной площадки.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ №127 и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии документов, предусмотренные ФЗ №127.

Представленная организатору торгов 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.

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.

2.6 Определение участников торгов производится в течение 3 (трех) рабочих дней с момента окончания приема заявок.

2.7 Победитель открытых торгов определяется в день проведения открытых торгов указанный в информационном сообщении.

2.8 Подписание Договора купли – продажи осуществляется с Победителем открытых торгов в течение 5(Пяти) рабочих дней с даты получения Победителем открытых торгов от Финансового управляющего данного договора.

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

2.9 Оплата по Договору купли-продажи, заключенному между Финансовым управляющим и Победителем открытых торгов, осуществляется Победителем открытых торгов в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания Договора купли-продажи путем перечисления безналичных денежных средств на Специальный и Основной счета Должника.

2.10 Передача имущества Должника Финансовым управляющим и принятие его Победителем открытых торгов осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации после полной оплаты покупателем приобретаемого имущества.

2.11 Денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества Должника, направляются на погашение требований Залогового кредитора и иные цели, в порядке, установленном ФЗ №127, денежные средства, подлежат перечислению конкурсному (залоговому) кредитору в срок не позднее 10 банковских дней с даты их поступления на специальный (залоговый) счет от Покупателя (победителя торгов).

2.12 В случае если открытые торги не состоялись, проводятся повторные открытые торги, начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10% (Десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных открытых торгах, в остальном принимаются положения первоначальных открытых торгов.

2.13 В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, в течение 30 (тридцати) календарных дней вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (Десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Конкурсный кредитор обязан перечислить денежные средства в размере 20 (двадцати) процентов от цены оставленного за собой недвижимого имущества на специальный банковский счет в течение 10 (десяти) календарных дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой (п.4.1 ст. 138 Закона о банкротстве).

Если в течение тридцати календарных дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 ФЗ №127.

2.14 При продаже имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении открытых торгов указываются величина снижения начальной цены продажи имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества Должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах.

2.15 Величина поэтапного снижения начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения составляет **5% (Пять процентов)** от установленной начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения, определенной настоящим Порядком.

2.16 Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, составляет **5 (пять) рабочих дней**.

2.17 Цена, по достижении которой при отсутствии предложений потенциальных покупателей торги по реализации заложенного имущества Должника посредством публичного предложения подлежат остановке («цена отсечения») составляет **20% (двадцать процентов)** от начальной цены, указанной на повторных торгах.

- 2.18 Победителем торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения признается участник 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 по продаже имущества Должника посредством публичного предложения.
- 2.19 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.
- 2.20 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.
- 2.21 Итоги проведения торгов на каждом этапе (при условии подачи на данном этапе заявок) подводятся не позднее 2 рабочих дней от даты завершения этапа, в котором поступила заявка.
- 2.22 Со дня определения победителя торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.
- 2.23 В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в установленный срок/автоматического расторжения договора в случае нарушения покупателем срока оплаты (неоплаты) имущества Должника, торги по продаже имущества Должника посредством публичного предложения, признаются несостоявшимися.
- 2.24 Имущество Должника выставляется на торги посредством публичного предложения по цене, установленной на соответствующем шаге поэтапного снижения, на котором торги были остановлены (прием заявок прекращен) в связи с определением победителя торгов.
- 2.25 Все денежные средства, вырученные от продажи имущества, распределяются пропорционально начальным ценам реализации заложенного и не заложенного имущества.
- 2.26 Распределение суммы выручки от реализации заложенного имущества осуществляется в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве.
- 2.27 Распределение суммы выручки от реализации незаложенного имущества осуществляется в соответствии со ст. 134-137, 142 Закона о банкротстве.
- 2.28 Денежные средства, полученные от продажи имущества, обеспеченного залогом, перечисляются Покупателем на Специальный банковский счет Должника. Денежные средства, полученные от продажи незаложенного имущества, перечисляются на Основной счет Должника.
- 2.29 Конкурентный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества. С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.
- 2.30 Информационное сообщение о продаже имущества Должника/результатах проведения торгов публикуется в сети Интернет (включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (ЕФРСБ) (сайт: www.fedresurs.ru)).
- 2.31 Организацию и проведение открытых торгов осуществляет Финансовый управляющий.
- 2.32 После утверждения настоящего Положения указанные сведения подлежат включению Финансовым управляющим за счет средств Должника в Единый федеральный реестр сведений

о банкротстве не позднее, чем за тридцать рабочих дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

3. Обязанности Организатора торгов

3.1. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в открытых торгах, в том числе к информации о проведении открытых торгов, и обеспечить право лиц на участие в открытых торгах без взимания с них платы, не предусмотренной ФЗ №127.

3.2. Для проведения открытых торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие:

- свободный и бесплатный доступ к информации о проведении открытых торгов, правилах работы с использованием такой системы;
- право участия в торгах без взимания платы;
- возможность представления заявки на участие в открытых торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов;
- хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в открытых 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 открытых 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 открытых торгов.

3.3. Возвратить полученные суммы задатков, всем заявителям, за исключением победителя открытых торгов, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

3.4. Выполнять иные обязанности, предусмотренные для Организатора торгов настоящим Положением, а так же ст.ст. 28, 110, 111, 138, 139 ФЗ №127, ст. ст. 447, 448, 449 ГК РФ, ФЗ №102-ФЗ, и Приказом Минэкономразвития России от 23 июля 2015г. № 495.

4. Оформление договора купли - продажи

4.1 В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти рабочих дней с даты подписания этого протокола Финансовый управляющий направляет победителю открытых торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем открытых торгов предложением о цене имущества.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения указанного предложения от Финансового управляющего внесенный задаток ему не возвращается и Финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

4.2 Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает Финансовый управляющий с победителем открытых торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

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

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

4.3 Победитель открытых торгов должен уплатить денежные средства за выигранное на открытых торгах имущество в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания договора купли-продажи. Факт оплаты за выигранное на открытых торгах имущество в полном объеме, подтверждается выпиской (выписками) со счёта, квитанцией, иным документом с отметкой банка. Датой оплаты за выигранное на торгах имущество считается дата зачисления денежных средств на счет Должника.

4.4 Задаток, уплаченный Победителем открытых торгов, засчитывается в счет оплаты приобретенного на открытых торгах имущества.

4.5 Право собственности на выигранное на открытых торгах имущество переходит к Победителю открытых торгов после полной оплаты денежных средств за данное имущество.

4.6 В случае нарушения Победителем открытых торгов сроков полной оплаты за выигранное на открытых торгах имущество, Финансовый управляющий вправе отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков.

4.7 При оставлении предмета залога за собой кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, после признания повторных торгов несостоявшимися или при продаже имущества Должника посредством публичного предложения, право собственности на оставленное за собой кредитором залоговое имущество переходит после перечисления денежных средств на Специальный банковский счет в размере и порядке, определяемом ФЗ № 127, а в случае превышения стоимости имущества над размером включенных в реестр прав требования такого конкурсного кредитора, также после уплаты таким кредитором соответствующей разницы дополнительно к денежным средствам, подлежащим перечислению на специальный банковский счет в размере и порядке, определяемом ФЗ № 127.

5. Недействительность результатов торгов

5.1 Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2 Признание результатов торгов недействительными, влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем открытых торгов.

Приложения:

1. Решение об оценке имущества должника от 29.05.2019г.

Финансовый управляющий
Селезневой О.В. Островская
Ольга
Викторовна



/ Островская О.В. /

Залоговый кредитор
ООО «СК «КРОМАС»
в лице _____

