

УТВЕРЖДЕНО:

Залоговым кредитором  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Центральный коммерческий банк»  
В лице конкурсного управляющего –  
Государственной корпорации  
«Агентство по страхованию вкладов»

Представитель конкурсного управляющего  
«Центркомбанк» ООО



В. А. Тихонов

М.П.

09 2020 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ  
ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА**

**Кузина Ирина Валериевна**

(05.03.1977 г.р., м.р.: гор. Молодогвардейск Краснодонского р-на Луганской обл.  
Украина, ИНН 401301007700, СНИЛС 138-674-924 09, адрес регистрации: 142100,  
Московская область, г. Подольск, ул. Веллинга, д.7, кв.125) (далее по тексту –  
Положение)

## Раздел I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Кузиной Ирина Валериевна (далее – «Должник») разработано в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – «Закон о банкротстве»), ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия Должника 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 Должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – «Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495»).

1.2. Решением Арбитражного суда Московской области от 24.12.2018 г. (резюлютивная часть объявлена 20.12.2018 г.) по делу №А41-87428/2018 должник — Кузина Ирина Валериевна (05.03.1977 г.р., м.р.: гор. Молодогвардейск Краснодарского р-на Луганской обл. Украина, ИНН 401301007700, СНИЛС 138-674-924 09, адрес регистрации: 142100, Московская область, г. Подольск, ул. Веллинг, д.7, кв.125) признана банкротом, в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим должника утвержден Лесин Игорь Александрович (ИНН 772003036980, СНИЛС 059-672-827 15, адрес для корреспонденции финансового управляющего: 127055, г.Москва, а/я 89), член САУ «Авангард» - Союз арбитражных управляющих «Авангард» (ИНН 7705479434, ОГРН 1027705031320, адрес местонахождения: 105062, г.Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1А, пом. I, комн. 8, 9,10).

В соответствии с требованиями ст. 129 Закона о банкротстве Финансовым управляющим проведена инвентаризация и оценка имущества Должника.

Определением Арбитражного суда Арбитражного суда Московской области от 02.04.2019 г. (резюлютивная часть объявлена 26.03.2019 г.) по делу №А41-87428/2018 требования «Центркомбанк» ООО в размере 4 037 243,12 рублей, в том числе: 3 087 831,05 руб. – основной долг, 27 071,40 руб. – проценты, 148 667,36 руб. – просроченные проценты, 148 261,65 руб. – пени на просроченные проценты, 625 411,66 руб. – пени на просроченный основной долг, как обеспеченное залогом имущества должника:

- ипотекой земельного участка по адресу: г. Москва, поселение Щаповское, вблизи дер. Шаганино, ДНП «Европейская долина-2» общей площадью 191 кв. м., кадастровый номер 77:22:0020229:1587; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства;

- правом требования к ООО «Пахра» (ИНН 5032125989, ОГРН 1055006307432) по строительству дома: жилого автономного блока в сблокированном жилом доме по Договору

строительного подряда №207/44/ФЛ/ЕД2 от 07.08.2015г. общей проектной площадью 105 кв. м., на вышеуказанном земельном участке, на получение всех внесенных Залогодателем по Договору подряда денежных средств, в том числе, но не исключительно в сумме 3 716 900,00 руб. в случае неоказания услуг или расторжения Договора подряда.

- правом требования к ООО УЭК «Европейская Долина-2» по обеспечению возможности подключения коммунальной инфраструктуры по Договору оказания услуг №207/44/УЭК/ФЛ/ЕД2 от 07.08.2015г., расположенной на вышеуказанном земельном участке; на получение всех внесенных Залогодателем по Договору подряда денежных средств, в том числе, но не исключительно в сумме 286 500,00 руб. в случае неоказания услуг или расторжения Договора услуг.

1.4. Настоящим Положением устанавливаются порядок, сроки и условия продажи реализации имущества Должника, являющегося предметом залога «Центркомбанк» ООО на основании Договора купли-продажи земельного участка с использованием кредитных средств №б/н от 07.08.2015 г., Договора залога №070815/01-3 от 07.08.2015 г., Договора залога №070815/02-3 от 07.08.2015 г.

1.5. На торги выставляется один лот. Продаже подлежит следующее имущество Должника:

№ лота	Наименование имущества	Начальная цена, руб.
1	<p>- Земельный участок по адресу: г. Москва, поселение Щаповское, вблизи дер. Шаганино, ДНП «Европейская долина-2» общей площадью 191 кв. м., кадастровый номер 77:22:0020229:1587, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства с расположенном земельном участке строением (автономный блок в сблокированном жилом доме общей проектной площадью 105 кв. м.) без разрешительной документации;</p> <p>- Права требования к ООО «Пахра» (ИНН 5032125989, ОГРН 1055006307432) по строительству дома: жилого автономного блока в сблокированном жилом доме по Договору строительного подряда №207/44/ФЛ/ЕД2 от 07.08.2015г.;</p> <p>- Права требования к ООО УЭК «Европейская Долина-2» по обеспечению возможности подключения коммунальной инфраструктуры по Договору оказания услуг №207/44/УЭК/ФЛ/ЕД2 от 07.08.2015г.</p>	4 500 000,00

1.6. Начальная цена продажи заложенного имущества Должника на первых открытых торгах определена «Центркомбанк» ООО, как кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

1.7. Имущество Должника подлежит реализации на открытых торгах в форме аукциона. Торги по продаже имущества Должника проводятся в электронной форме. Электронная площадка определяется организатором торгов.

1.8. Изменения и дополнения в настоящее Положение допускаются исключительно по согласованию с залоговым кредитором. В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений и дополнений в Положение, Финансовый управляющий обязан предоставить залоговому кредитору соответствующие предложения для утверждения в течение четырнадцати дней с момента возникновения соответствующих обстоятельств.

1.9. Такими обстоятельствами признаются:

- имущество не продано в порядке, установленном настоящим Положением;
- другие условия, которые могут вызвать необходимость изменения Положения.

## **Раздел II. Продажа заложенного имущества Должника на открытых электронных торгах, проводимых в форме аукциона.**

2.1. В качестве организатора торгов по продаже имущества Должника выступает Акционерное Общество «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413) (далее – «организатор торгов»). Вознаграждение Организатора торгов выплачивается после поступления на расчетный счет Должника денежных средств, в полном объеме уплаченных победителем торгов (иным лицом, с которым заключен договор) в оплату заключенного по итогам торгов договора, и подписания соответствующего акта об оказании услуг.

Сумма вознаграждения определяется в процентах от цены реализации имущества и состоит из двух частей: базовой ставки вознаграждения и премии за эффективность. Базовая ставка вознаграждения Организатору торгов определяется в размере не более 5 % от цены реализации имущества и уменьшается пропорционально цене реализации в случае реализации имущества по стоимости менее 20 % от начальной цены продажи имущества на первом аукционе.

Премия за эффективность определяется в размере не более 30 % от разницы между ценой реализации имущества и начальной ценой продажи имущества на первом аукционе в случае реализации имущества по цене выше начальной цены продажи имущества на первом аукционе.

Общая сумма вознаграждения Организатору торгов не может превышать 15 % от цены реализации имущества.

Сумма вознаграждения включает НДС, уплачиваемый в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

Дополнительно к сумме вознаграждения Организатору торгов возмещаются фактически понесенные расходы на опубликование (размещение) сообщения на ЕФРСБ, но опубликование (размещение) сообщений в официальном издании в соответствии со ст. 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

2.2. Организатор торгов выполняет следующие функции: публикует (размещает) сообщение (сведения) о проведении торгов по продаже имущества Должника и результатах проведения торгов; определяет участников торгов; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

2.3. Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества Должника. Для целей настоящего Положения под такими действиями понимается:

– размещение объявления о продаже имущества Должника на специализированных тематических сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: <https://www.avito.ru/>; <https://www.cian.ru/>; <https://realty.yandex.ru/>; <https://irr.ru/>.

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

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 Законом о банкротстве.

2.5. Организатор торгов организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых электронных торгов по продаже имущества Должника в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на электронной площадке, не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

2.6. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

2.7. **Размер задатка** для участия в торгах по продаже заложенного имущества Должника составляет **10 (Десять) процентов начальной цены лота**. Задаток вносится Заявителем на специальный счет, указанный Организатором торгов в публикации. Заявитель вправе направить Задаток на специальный счет Организатора торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка Заявителем считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. В платежном документе на оплату задатка должны быть указаны номер лота и полные наименования

Должника. Факт оплаты задатка подтверждается поступлением денежных средств на специальный счет, указанный Организатором торгов в публикации.

2.8. К торгам допускаются лица, чей задаток поступил на специальный счет не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней (включительно) с момента публикации сообщения о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и размещения сообщения о торгах.

2.9. К участию в открытых электронных торгах в форме аукциона по продаже имущества допускаются физические и юридические лица, признаваемые в соответствии с Гражданским кодексом РФ покупателями, своевременно подавшие заявку, внесшие задаток и предоставившие документы, которые соответствуют требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.10. До признания заявителя участником торгов он имеет право отозвать зарегистрированную заявку путем письменного уведомления на имя Финансового управляющего. В этом случае поступивший от заявителя задаток подлежит возврату в течение 5 рабочих дней с момента поступления уведомления об отзыве заявки.

2.11. Заявитель приобретает статус участника торгов с момента подписания Финансовым управляющим протокола об определении участников торгов.

2.12. Торги являются открытыми по составу участников. Предложения о цене имущества Должника подаются участниками торгов в открытой форме посредством электронного документа в ходе проведения торгов.

2.13. Организатор торгов устанавливает **«шаг аукциона» в размере 5 (Пять) процентов от начальной цены лота.**

2.14. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом.

2.15. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания протокола, Финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора. Предложение о заключении договора и проект договора купли-продажи могут быть направлены победителю торгов в электронном виде.

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

продажи имущества направляется участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене

2.17. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

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

2.19. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов организатор торгов в течение двух дней после принятия решений о признании торгов несостоявшимися, не заключения договора купли продажи с единственным участником торгов, или не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

2.20. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на **10 (десять) процентов** ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

2.21. Продажа имущества Должника оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает Финансовый управляющий с победителем торгов. Условия оплаты имущества по договору купли-продажи: Оплата стоимости имущества, определенной по результатам торгов, производится в течение **30 (Тридцати) календарных дней** с даты подписания договора купли-продажи на счет Должника. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения договора. При уклонении или отказе Победителя от оплаты имущества в соответствии с условиями договора купли-продажи Финансовый управляющий вправе, действуя в интересах кредиторов, потребовать оплаты имущества и начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов за пользование чужими денежными средствами в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней со дня истечения срока на оплату, предусмотренного договором купли-продажи, либо отказаться от исполнения договора купли-продажи в одностороннем порядке, направив победителю уведомление об отказе от договора, при этом внесенный победителем задаток не возвращается.

Договор прекращается с момента получения данного уведомления покупателем либо в случае уклонения покупателя от получения уведомления - по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты направления уведомления. В случае одностороннего отказа от исполнения договора и его прекращения Финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества Участнику, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими

Участниками, за исключением победителя. В случае если цена имущества, предложенная другими Участниками, одинакова, предложение заключить договор купли-продажи имущества направляется Участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене.

2.22. Передача имущества покупателю осуществляется по месту нахождения имущества по акту приема-передачи в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента полной оплаты по договору купли-продажи. Право собственности на имущество переходит к покупателю после подписания сторонами акта приема-передачи имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.23. Вырученные от продажи заложенного имущества денежные средства распределяются в соответствии со статьей 213.27 Закона о банкротстве и направляются в соответствующей части на погашение требований залогового кредитора. Денежные средства должны быть перечислены залоговому кредитору не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня поступления на счет денежных средств за продажу имущества.

2.24. В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его на **10 (Десять) процентов** ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

2.25. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 4.1 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в течение 10 (Десять) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

При оставлении предмета залога за собой между залоговым кредитором и Должником заключаются договоры (соглашения) в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством о залоге.

### **Раздел III. Продажа заложенного имущества Должника**

#### **на открытых электронных торгах, посредством публичного предложения**

3.1. При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в Сообщении о повторных торгах.

3.2. При продаже имущества Должника посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества гражданина устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества гражданина на повторных торгах, сроком на **37 (Тридцать семь) календарных дней** с даты начала приема заявок. По истечению указанного срока цена публичного предложения понижается на **3 % (Три процента)** (величина снижения) от начальной цены продажи имущества Должника (каждого лота) каждые **7 (Семь) календарных**



дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Срок приема заявок на торгах посредством публичного предложения может включать не более **5 (пяти) этапов** снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения с возможностью объявления дополнительных этапов снижения.

Минимальная цена продажи на торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере **3 564 000 рублей**.

3.3. В сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения указываются сведения, предусмотренные пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

3.4. По окончании очередного периода проведения торгов (этапа снижения цены), в случае, если в указанном периоде поступили заявки на участие в торгах, Организатор торгов утверждает Протокол об Участниках торгов.

3.5. Участниками признаются заявители, представившие заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления Протокола об Участниках.

3.6. 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.

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

3.8. Конкурсный 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.

Банк при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктом 4.2 ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г., на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г., одновременно с направлением Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения Финансовым управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

#### **Раздел IV. Заключительные положения**

4.1. Изменение сроков или существенных условий продажи имущества Должника подлежит обязательному согласованию с кредитором Должника, чье требование обеспечено залогом имущества Должника.

4.2. В случае обнаружения Финансовым управляющим Должника при проведении процедуры реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящее Положение, Финансовый управляющий предоставляет кредиторам Должника, чье требование обеспечено залогом имущества Должника, соответствующие предложения об изменениях/дополнениях настоящего Положения не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента, когда Финансовому управляющему Должника стало известно о таких обстоятельствах.

4.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Положением, Финансовый управляющий руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 10  
( ) лист(а/ов)

Представитель конкурсного  
управляющего

В.А. Тихонов

