

«Согласовано»

ПАО «Межтопэнергобанк»

в лице конкурсного управляющего –

Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»



Представитель конкурсного управляющего  
ПАО «Межтопэнергобанк»

С.И. Воробьев

«    »    2021 года

Финансовый управляющий ИП Югана А. М.

Рычков В. М.

«    »    2021 года

## Положение

**о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника –  
Югана Александра Матвеевича, находящегося в залоге у  
ПАО «Межтопэнергобанк» в соответствии со ст.ст. 110, 111, 130, 138, 139 ФЗ  
«О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ**

### Раздел I. Общие условия продажи имущества Югана Александра Матвеевича

1.1 Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 15.01.2019 по делу № А32-7207/2018 индивидуальный предприниматель Юган Александр Матвеевич (22.03.1966 г. р., ИНН 420529363295, ОГРНИП 308420506300098, м. р.– п. Барит, г. Гурьевск, Кемеровской области, проживает по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Курортный пр-кт, д. 105/2) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утвержден Рычков Виталий Михайлович (ИНН 380894512514, СНИЛС 094-301-080 37, регистрационный номер в сводном реестре 16847) член Союза арбитражных управляющих "Авангард", ИНН 7705479434, ОГРН 1027705031320, 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1А, пом. I, комн. 8, 9, 10., рег. номер 005).

1.2 В соответствии с п. 4 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа заложенного имущества осуществляется финансовым управляющим в порядке, предусмотренном п. 4, 5, 8-19 ст. 110, п. 3 ст. 111 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495. Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

1.3 Настоящим Положением устанавливаются порядок, сроки и условия продажи имущества Должника, являющегося предметом залога у ПАО «Межтопэнергобанк» на основании договора ипотеки № 452/358/6 от 07.10.2013 г. и договора ипотеки № 452/362/6 от 25.11.2013 г.

1.4 Предметом продажи является следующее имущество Должника, составляющее:

№ лота	Описание, характеристика имущества	Начальная цена, руб.
1	1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 781,70 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, кадастровый №42:24:0101037:319, расположенное по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41 2. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 294,40 кв.м., кадастровый №42:24:0101030:16079, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41 3. Объект незавершенного строительства, площадью застройки 476,60 кв.м., кадастровый №42:24:0101037:3650, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, 41 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занятое комплексом зданий в составе АБК, объекты незавершенные строительством (склады непродовольственных товаров), общая площадь 4 112 кв.м., адрес объекта: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дружбы, д. 41, кадастровый (или условный) номер: 42:24:0101037:170	40 465 750,00
2	1. здание офиса, назначение: нежилое, площадь общая 788, 5 кв.м., инвентарный номер: 01:247:600:000035370, литер: А, этажность: 2, адрес: Алтайский край, Тальменский район, поселок Среднесибирский, Юбилейная улица, дом 3а, кадастровый (или условный) номер: 22:47:050403:630; 2. земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов – под размещения административных и офисных зданий, площадь: 700 кв.м., адрес: Алтайский край, Тальменский район, поселок Среднесибирский, Юбилейная улица, дом 3а, кадастровый (или условный) номер: 22:47:150101:61	24 320 000,00

1.5 **Начальная цена** продажи заложенного имущества Должника на первых открытых торгах определена конкурсным кредитором на основании договоров ипотеки № 452/358/6 от 07.10.2013 г. и № 452/362/6 от 25.11.2013 г.

1.6 Согласно ст.139, пп.3-19 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» заложенное имущество Должника подлежит продаже **разными лотами** путем проведения открытых торгов в форме аукциона в электронной форме **на электронной торговой площадке, определенной организатором торгов.**

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

2.1. **Организатором торгов** по продаже заложенного имущества, указанного в разделе I настоящего Положения выступает **АО "Российский аукционный дом"**.

2.2. Организатор торгов организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых электронных торгов по продаже имущества должника в газете «Коммерсантъ», в печатном органе по месту нахождения Должника, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<https://bankrot.fedresurs.ru>) и на электронной площадке, не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

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

2.3. **Размер задатка** для участия в торгах по продаже имущества Должника составляет **10 (Десять) процентов начальной цены лота.** Задаток вносится единым платежом на расчетный счет Должника, указанный в информационном сообщении о проведении торгов.

Задаток должен быть внесен не позднее даты окончания срока приема заявок, указанного

в информационном сообщении, и считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на указанный счет. Поступление задатка на счет должно быть подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

В случае поступления не всей суммы задатка обязательства по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае участник к участию в торгах не допускается.

2.4. 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)».

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.

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

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

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

2.6. 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.

2.7. 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.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего, 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.

2.8. 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.

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.

2.9. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения 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.

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

2.10. 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.

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.

2.11. 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.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п. 1, 2 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.

2.12. Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения.

### **Раздел III. Продажа имущества Должника на торгах посредством публичного предложения**

3.1. При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах, сроком на 37 (тридцать семь) календарных дней с даты начала приема заявок. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7% (семь процентов) (величина снижения) 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 по Лоту №1 может включать не более 9 (девяти), по Лоту №2 – не более 10 (десяти) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

	<b>Лот№1</b>	<b>Лот№2</b>
<b>1 этап</b>	36 419 175,00	21 888 000,00
<b>2 этап</b>	33 869 832,75	20 355 840,00
<b>3 этап</b>	31 320 490,50	18 823 680,00
<b>4 этап</b>	28 771 148,25	17 291 520,00
<b>5 этап</b>	26 221 806,00	15 759 360,00
<b>6 этап</b>	23 672 463,75	14 227 200,00
<b>7 этап</b>	21 123 121,50	12 695 040,00
<b>8 этап</b>	18 573 779,25	11 162 880,00
<b>9 этап</b>	16 024 437,00	9 630 720,00
<b>10 этап</b>	-	8 098 560,00

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

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

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

3.7. 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 пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 названной статьи, 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 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.

**Представитель конкурсного  
управляющего ПАО «Межтопэнергобанк»**



**С.И. Воробьев**