

*исх № 57-140621-2  
от 12.06.2021г.*

Финансовому управляющему  
ИП Кутузов А.М.  
Углеву А.А.

Краснодарский край, г. Краснодар,  
Ул. Комсомольская, 15, 1105, 353440

**Уважаемый Андрей Александрович!**

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.02.2017 г. по делу №А32-40217/2017 ИП Кутузов А.М. признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.12.2017 требования АО РОСТ БАНК» к должнику ИП Кутузову А.М. признаны обоснованными в сумме 63 518 944,25 руб. и включены в реестр требований кредиторов должника, 62 674 983,98 руб. основной долг и проценты за пользование средствами, отдельно 843 960,27 руб. неустойки, включенные в реестр определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.04.2016г., обеспеченными по договору об ипотеке от 04.03.2014 г. № 02/6-0029-н/1(и) залогом недвижимого имущества:- жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 744,3 кв.м., инвентарный номер:8194, литер: АподАаа1, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение):Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/Таманская, За/7, кадастровый (илиусловный) номер: 23:37:0101007:47;- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – под жилую застройку индивидуальную, площадь 307,5 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Кирова, За, кадастровой (илиусловный) номер: 23:37:0101007:8.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.12.2018 года удовлетворено заявление ПАО Национальный банк «ТРАСТ» о процессуальном правопреемстве. В порядке процессуального правопреемства произведена замена конкурсного кредитора с АО «РОСТ БАНК» на ПАО Национальный банк «ТРАСТ» в деле о банкротстве Кутузова Александра Михайловича.

Банк «ТРАСТ» (ПАО) направляет в Ваш адрес Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ИП Кутузов А.М., являющегося предметом залога Банка «ТРАСТ» (ПАО), в рамках процедуры конкурсного производства по делу №А32-40217/2014 и просит один экземпляр подписанного положения направить в Банк.

Приложение:

- положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества ИП Кутузов А.М., являющегося предметом залога Банка «ТРАСТ» (ПАО), в рамках процедуры конкурсного производства по делу №А32-40217/2014 в 2 экз. на 10 л.
- копия доверенности представителя Кругловой О.Г. в 1 экз. на 7 л.
- копия доверенности представителя Павлычева М.С. в 1 экз. на 5 л.

**С уважением,**

**Представитель ПАО Банк «ТРАСТ»  
по доверенности**



**М.С. Павлычев**

**СОГЛАСОВАНО**  
Финансовый управляющим  
ИП Кутузов А.М.

**УТВЕРЖДЕНО**  
Конкурсным кредитором  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)  
(требования кредитора обеспечены  
залогом реализуемого имущества)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

 / Крутковая

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

« 10 » июни 2021 г.

### ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях реализации имущества ИП Кутузов А.М., являющегося предметом залога Банка «ТРАСТ» (ПАО), в рамках процедуры конкурсного производства по делу № А32-40217/2014

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества (далее - Положение) ИП Кутузов А.М. (ИНН 230104048682, ОГРН 313230104900083, место рождения: г. Анапа, 05.04.1956 г.р., Краснодарский край, г. Анапа, ул. Лермонтова, 116, кв. 7) (далее - Должник), являющегося предметом залога Банка «ТРАСТ» (ПАО) (далее – Банк), составлено для реализации имущества в рамках дела № А32-40217/2014 о несостоятельности (банкротстве) должника, определяет порядок, сроки и условия реализации имущества должника. Перечень имущества и формирование в лоты указано в Приложении №1 к Положению.
- 1.2. Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.02.2017 г. по делу № А32-40217/2014 индивидуальный предприниматель Кутузов Александр Михайлович признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Определениями Арбитражного суда Краснодарского края от 06.12.2017 г. требования АО «РОСТ БАНК» в размере 63 518 944,25 руб., в том числе: 62 674 983,98 руб. основной долг и проценты за пользование средствами, отдельно 843 960,27 руб. неустойки, включенные в реестр определением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.04.2016 г., признаны обеспеченными по договору об ипотеке от 04.03.2014 г. №02/6-0029-н/1(и) залогом недвижимого имущества:
- жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 744,3 кв. м., инвентарный номер: 8194, литер: АподАаа1, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/Таманская, 3а/7, кадастровый (или условный) номер: 23:37:0101007:47;
  - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – под жилую застройку индивидуальную, площадь 307,5 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Кирова/Таманская, 3а/7, кадастровый (или условный) номер: 23:37:0101007:8

#### 2. ПОРЯДОК, СРОКИ И УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА.

Условия Положения.	Значение Положения.
<b>2.1. Общие условия порядка, сроков и условий реализации имущества.</b>	
Организатор торгов.	Финансовый управляющий должника.
Электронная площадка при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества.	«Российский аукционный дом (РАД)» lot-online.ru
Форма торгов.	Заложное имущество должника реализуется на открытых торгах в форме аукциона, проводимого в электронной форме, открытого по составу участников с открытой формой представления предложений о цене.

<p>Специальный (отдельный) банковский счет.</p>	<p>Финансовый управляющий до даты проведения торгов открывает специальный (отдельный) банковский счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника, за счет денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества должника, в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве.</p> <p>Задатки зачисляются на специальный (отдельный) банковский счет должника (п.40.2 Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 60).</p> <p>Задаток считается внесенным с даты поступления всей суммы задатка на специальный (отдельный) банковский счет должника.</p>
<p>Имущество должника для реализации сформировано по лотам.</p>	<p>Приложение № 1 к Положению.</p>
<p>Допуск к участию в торгах.</p>	<p>К участию в торгах допускаются лица (Заявители, Претенденты), представившие полный пакет документов, определенный в Положении и Приказе № 495 от 23.07.2015 Министерства экономического развития РФ, чьи заявки были приняты и включены в протокол об определении участников торгов.</p>
<p>Признание торгов по продаже имущества должника состоявшимися.</p>	<p>В случае если к участию в торгах допущены 2 (Два) и более участников, и в ходе торгов получено предложение о цене покупки имущества выше установленной начальной продажной цены, организатор торгов принимает решение о признании торгов по продаже имущества должника состоявшимися и направляет договор купли-продажи имущества участнику, предложившему наибольшую цену (победитель торгов), в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания протокола торгов.</p>
<p>Признание торгов по продаже имущества должника несостоявшимися.</p>	<p>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.</p>
<p>Заключение договора с единственным участником торгов.</p>	<p>Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества должника не ниже установленной начальной цены имущества должника, договор купли-продажи заключается с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества должника.</p>
<p>Отказ победителя торгов от заключения договора купли-продажи или его оплаты.</p>	<p>В случае отказа / уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи или оплаты цены договора, организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов (последующему победителю), предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной победителем торгов.</p> <p>В отношении последующего победителя действуют те же правила, что и в отношении победителя торгов.</p> <p>Если последующий победитель торгов уклоняется от заключения договора или его оплаты, тогда организатор торгов переходит к следующему этапу реализации</p>

	имущества должника в соответствии с настоящим Положением.
Дата публикации результатов торгов.	В течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися.
Публикация уведомления о заключении и оплате договора.	Организатор торгов публикует сообщение о заключении и оплате договора в течение 5 (пяти) календарных дней.
<b>2.2. Первые торги.</b>	
Начальная продажная цена (далее НПЦ)	указана в Приложении №1 Положению
Дата публикации о торгах.	Не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения конкурсным управляющим настоящего положения.
Дата начала проведения торгов.	Не позднее 35 (Тридцати пяти) дней после даты публикации о торгах, при этом срок предоставления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
Размер задатка.	10% от начальной продажной цены
Величина повышения цены (шаг аукциона).	5% от начальной продажной цены
<b>2.3. Повторные торги.</b>	
	Повторные торги проводятся, если имущество должника не было продано на первых торгах (отсутствие заявок, отказ победителя). Финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов. Повторные торги должны быть проведены не позднее 50 (пятидесяти) календарных дней со дня признания первых торгов несостоявшимися.
Имущество должника для реализации сформировано по лотам.	На повторные торги выставляется имущество, не реализованное на первых торгах в составе лотов, указанных в Приложении № 1 к Положению.
Начальная продажная цена	Начальная цена продажи на 10% ниже начальной цены продажи на первых торгах и указана в Приложении №1 к Положению
Дата публикации о повторных торгах.	Не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня признания первых торгов несостоявшимися или отказа победителя торгов от заключения или оплаты договора купли-продажи.
Дата начала проведения повторных торгов.	Не позднее 35 (Тридцати пяти) дней после даты публикации о торгах, при этом срок предоставления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
Размер задатка.	10% от начальной продажной цены на повторных торгах.
Величина повышения цены (шаг аукциона).	5% от начальной продажной цены на повторных торгах.

<p>Оставление залогодержателем за собой нереализованного залогового имущества должника.</p>	<p>В случае признания несостоявшимися повторных торгов, отказа победителя торгов от заключения договора или отказа от оплаты по договору купли-продажи имущества, конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Такое уведомление должно быть направлено Конкурсному управляющему не позднее 30 (Тридцати) календарных дней после признания торгов несостоявшимися или отказа победителя торгов. <b>По истечении этого срока, залоговый кредитор предлагает условия проведения торгов заложенным имуществом должника посредством публичного предложения.</b></p>
---	---

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА.

- 3.1. Договор купли-продажи должен устанавливать передачу имущества только после полной оплаты цены лота (имущества), определенной по результатам торгов.
- 3.2. Оплата в соответствии с договором купли-продажи осуществляется победителем торгов (покупателем) в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания договора купли-продажи. Оплата производится в рублях на счёт должника.
- 3.3. В случае признания судом Договора недействительным (незаключенным) по любым основаниям, каждая из Сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке (двусторонняя реституция). Покупатель обязуется возвратить Продавцу всё полученное имущество в совокупности (в целом), в таком же объёме и такого же качества, как было передано в соответствии с Договором (Актом приёма-передачи). Частичный возврат имущества не допускается. При невозможности возврата имущества в полном объёме и того же качества, Покупатель обязан возместить стоимость имущества в размере цены, указанной в Договоре, с учётом убытков, договорной неустойки, ст. 395 ГК РФ.
- 3.4. В качестве обеспечения исполнения Покупателем обязательств по возврату имущества в таком же объёме и такого же качества, выплате денежных средств при возникновении обязательств по двусторонней реституции, вследствие невозможности вернуть полученное по Договору полностью, Продавцу предоставляется право на удержание денежных средств, полученных от Покупателя по Договору.
- 3.5. В случае признания Договора недействительным в части, Договор продолжает действовать в остальной части. В любом случае продолжают действовать положения Договора в части применения последствий признания сделки недействительной.

Приложение № 1  
к Положению о порядке, сроках и условиях реализации  
имущества ООО «СпецОптТорг»  
являющегося предметом залога Банка «ТРАСТ» (ПАО)

**ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА, ПОДЛЕЖАЩЕГО РЕАЛИЗАЦИИ НА ТОРГАХ**

Лот №	Наименование объекта	Начальная цена на первых торгах, руб.	Начальная цена на повторных торгах, руб.
1	<p>- жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 744,3 кв. м., инвентарный номер: 8194, литер: АподАаа1, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/Таманская, 3а/7, кадастровый (или условный) номер: 23:37:0101007:47;</p> <p>- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – под жилую застройку индивидуальную, площадь 307,5 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Кирова/Таманская, 3а/7, кадастровый (или условный) номер: 23:37:0101007:8</p>	36 340 000	32 706 000

Финансовый управляющий  
ИП Кутузова А.М.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Конкурсный кредитор  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

 / Кутузова А.М.

«10» июня 2021 г.

Прошито пронумеровано

5 (пять) листов

Представитель конкурсного кредитора

Банка «ТРАСТ» (ПАО) 