

Положение разработано:  
Финансовым управляющим  
Бойцовой М.В.

*«14» апреля 2022 г.*

**ПОЛОЖЕНИЕ №2/П  
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
(ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)  
Чаплина Антона Валерьевича.**

**г. Санкт-Петербург, 2022 г.**

## 1. Общие положения

**1.1.** Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.12.2019 г. по делу №А56-28354/2019 в отношении гражданина Чаплина Антона Валерьевича (дата и место рождения: 13.03.1986 г. Ленинград; зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, Мытнинская наб., д.11, кв.5; ИНН 781313775390) введена процедура реализации имущества гражданина. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.10.2021 г. по делу №А56-28354/2019 финансовым управляющим Чаплина Антона Валерьевича утверждена Бойцова Мария Викторовна (ИНН 781610599108, СНИЛС 058-400-346 42, адрес: 197136, Санкт-Петербург, а/я 65), член «Союз арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица» (адрес: 194100, г Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, д. 15, литер А).

**1.2.** Положение о порядке, сроках и реализации имущества **Чаплина Антона Валерьевича** (далее – Положение) разработано на основании Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве); Приказа Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 г. «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» (далее – Приказ Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 г.); Регламента проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

**1.3.** В настоящем Положении используются следующие понятия:

**Электронная торговая площадка (далее ЭТП) – Акционерное общество «Российский аукционный дом».**

**Оператор** – юридическое лицо, владеющие электронной торговой площадкой, необходимыми для ее функционирования программно-аппаратными средствами и обеспечивающие проведение открытых торгов в электронной форме при продаже предприятия (имущества) должников в ходе процедуры банкротства в соответствии с законодательством РФ.

**Продавец** – должник **Чаплин Антон Валерьевич, 13.03.1986 г.р.** в лице Финансового управляющего.

**Покупатель** – победитель торгов, предложивший за имущество, выставяемое для продажи, наивысшую цену и заключившее с должником в лице финансового управляющего договор купли-продажи имущества.

**Организатор торгов – Финансовый управляющий Бойцова Мария Викторовна** (ИНН 781610599108, СНИЛС 058-400-346 42, адрес: 197136, Санкт-Петербург, а/я 65), член «Союз арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица» (адрес: 194100, г Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, д. 15, литер А).

**Участник ЭТП** – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, прошедшее процедуру регистрации на ЭТП, и имеющее доступ к полному функционалу закрытой части.

**Участник торгов** – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на участие в открытых торгах при продаже предприятия (имущества) должников в ходе процедуры банкротства в соответствии с законодательством РФ, или участвующее в них.

**Электронный документ** – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме.

**Электронная цифровая подпись (далее - ЭЦП)** – реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной цифровой подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе.

**1.4.** В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий.

**1.5.** Организатор торгов предоставляет претендентам на участие в торгах настоящее Положение для ознакомления в сроки и время, установленные для принятия заявок.

**1.6.** Порядок реализации имущества должника на ЭТП определяется настоящим Положением, Регламентом ЭТП и иными локальными нормативными документами ЭТП, регламентирующими порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

## **2. Продажа имущества на электронных торгах.**

**2.1.** В соответствии с настоящим Положением продаже подлежит недвижимое имущество - земельный участок с кадастровым номером: 47:14:0302006:978.

**2.2.** Имущество, указанное в п. 2.1. настоящего Положения подлежит продаже одним лотом.

**2.3.** Продавцом имущества является Должник в лице финансового управляющего Бойцовой Марии Викторовны.

**2.4.** Имущество продается на открытых торгах в электронной форме на электронной торговой площадке **Акционерного общества «Российский аукционный дом»** (адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова д. 5, лит. В), расположенной в сети Интернет по адресу: <https://www.auction-house.ru/> (далее – электронная площадка).

Торги в электронной форме по продаже имущества Должника проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений по цене имущества.

**2.5.** Имущество должника выставляется на торги следующими лотами:

<i>Недвижимое имущество</i>				
№ лота	Вид и наименование имущества	Место нахождения (адрес)	Площадь (кв. м)	Цена (руб.)
	Земельные участки:			
<b>Лот №1</b>	<b>Земельный участок</b> , категория земель земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый (условный) номер <b>47:14:0302006:978</b>	Россия, обл. Ленинградская, р-н Ломоносовский, МО «Горбунковское сельское поселение», ДНП «Малиновка», земельный участок 191а	328,00	538 779,36

**2.6.** Начальная цена продажи имущества Должника устанавливается в следующем размере:  
- **Лот №1** - начальная цена **538 779,36 руб. (пятьсот тридцать восемь тысяч семьсот семьдесят девять рублей 36 коп.)**.

**2.7.** Цена имущества, установленная в процессе торгов в электронной форме, является окончательной и признается всеми Сторонами.

**2.8.** Первые торги по продаже имущества Должника должны быть проведены не позднее 2 (двух) месяцев со дня утверждения настоящего Положения о торгах судом.

**2.9.** Особые условия обеспечения сохранности реализуемого на электронных торгах имущества не устанавливаются.

### **3. Подготовка к проведению торгов.**

**3.1.** После согласования настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов с соблюдением срока проведения торгов, установленного в п. 2.8. настоящего Положения.

**3.2.** Для подготовки и проведения торгов Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;
- готовит проекты договоров купли-продажи имущества;
- осуществляет иные, предусмотренные настоящим Положением функции.

### **4. Условия участия в торгах**

**4.1.** К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, лица, которые могут быть признаны покупателями по законодательству РФ, своевременно подавшие заявки, уплатившие задаток и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, указанным в сообщении.

**4.2.** Размер задатка для участия в торгах составляет **20% (двадцать процентов - начальной цены лота по продаже имущества (земельных участков)**, а при продаже посредством публичного предложения – **20% (двадцать процентов)** от начальной цены, установленной для определенного периода проведения продажи. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке, до даты окончания приема заявок на участие в торгах. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

**4.3.** К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении. Заявка на участие в торгах оформляется произвольно в письменной форме на русском языке в форме электронного документа, подписывается электронной подписью заявителя, должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

**4.4.** Заявка на участие в торгах должна содержать:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.
- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, внешнему управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя внешнего управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий.

**4.5.** Прием заявок осуществляется в соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 г., Регламентом электронной площадки, выбранной Организатором торгов, и настоящим Положением.

**4.6.** Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

**4.7.** Срок представления заявок на участие в торгах составляет 25 (Двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

**4.8.** Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, без представления 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.

**4.9.** Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене лота до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

**4.10.** В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

**4.11.** Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (Пяти) дней со дня подписания указанного протокола.

**4.12.** Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

**4.12.1.** Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям.

**4.12.2.** Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

**4.12.3.** Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим

**4.13.** Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

## **5. Проведение Первых торгов.**

### **Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов.**

**5.1.** Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, равную величине «шага аукциона». **Шаг аукциона устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены продажи Имуущества (лота).**

**5.2.** В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

**5.3.** Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене имущества (предприятия) должника, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания представления предложений является момент завершения торгов; В случае поступления предложения о цене имущества (предприятия) должника в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене имущества (предприятия) должника продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества (предприятия) не поступило следующее предложение о цене имущества (предприятия), открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

**5.4.** В случае если была предложена цена Имуущества Должника, равная цене Имуущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имуущества Должника, поступившее ранее других предложений.

**5.5.** По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися.

**5.6.** Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися, предусмотренные настоящим пунктом, размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

**5.7.** 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 был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имуущества Должника не ниже установленной начальной цены Имуущества Должника, договор купли-продажи заключается Организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имуущества Должника.

**5.8.** В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее

высокую цену Имуущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

**5.9.** В случае признания торгов несостоявшимися, и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов, финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом «О несостоятельности (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, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи предприятия.

**5.10.** Финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Договор купли-продажи с покупателем подписывается со стороны продавца финансовым управляющим.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества должника 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 предусмотренные законодательством РФ условия.

**5.11.** Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

**5.12.** При продаже Имуущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имуущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

В случае нарушения покупателем сроков оплаты проданного имущества более чем на 10 (Десять) дней, договор купли-продажи имущества расторгается продавцом в одностороннем порядке. Покупатель утрачивает право на приобретение имущества. В этом случае задаток, внесенный покупателю, ему не возвращается, а включается в состав имущества должника.

**5.13.** Передача Имуущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **6. Проведение Повторных торгов**

**6.1.** В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи Имуущества по результатам торгов, проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

**6.2.** Повторные торги проводятся в порядке, установленном для Первых торгов, но при этом начальная цена продажи Имуущества на Повторных торгах устанавливается на **10%** (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имуущества на Первых торгах.

## **7. Проведение торгов посредством публичного предложения.**

**7.1.** Финансовый управляющий, в случае признания повторных 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, реализует Имущество Должника посредством публичного предложения.

**7.2.** Реализация Имущества Должника посредством публичного предложения проводится с учетом особенностей для данного вида торгов.

**7.3. Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах,** которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

**7.4.** Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – **10 (десять) дней** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке. Конкретные периоды указываются в сообщении о торгах.

**7.5. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – 10% от начальной цены публичного предложения.**

**7.6. Минимальная цена продажи (цена отсечения) устанавливается в размере 40% (сорок процентов) от начальной цены лота.**

**7.7.** В случае, если по истечении срока, после установления минимальной цены продажи имущества должника, не было представлено ни одной надлежащим образом оформленной заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества не ниже установленной минимальной цены продажи, организатор торгов принимает решение о признании торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения несостоявшимися.

**7.8.** При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

**7.9.** Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством Публичного предложения. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

**7.10.** Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, **при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка в размере 20 (двадцать) % от суммы предложения) на счет, указанный в сообщении.**

**7.11.** Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.



**7.12.** Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.

**7.13.** Заявка на участие в торгах посредством публичного предложения должна соответствовать требованиям, указанным в информационном сообщении о проведении торгов.

**7.14.** В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

**7.15.** 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.

**7.16.** В случае, если несколько Претендентов, 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), право приобретения Имущества Должника принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имущество.

**7.17.** 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), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, который первым представил заявку на участие в торгах по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

**7.18.** В случае не реализации имущества посредством публичного предложения финансовый управляющий предлагает кредиторам, чьи требования включены в реестр требований кредиторов должника, принять указанное имущество в счет погашения своих требований по минимальной цене продажи (цена отсечения публичного предложения), которая составляет 40% от начальной цены, установленной на повторных торгах.

**7.19.** Со дня определения Победителя торгов посредством Публичного предложения прием заявок прекращается.

Финансовый управляющий  
Чаплина А.В.



Бойцова М.В.

«14» апреля 2022 года