

Подлежит утверждению
Арбитражным судом города Москвы

Финансовый управляющий
гражданина Элькина Владимира Яковлевича


_____ / Маланин Р.С./

«20» ноября 2023 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ, ОБ УСЛОВИЯХ И О СРОКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА
ЭЛЬКИНА ВЛАДИМИРА ЯКОВЛЕВИЧА
(редакция от **20.11.2023**)

г. Санкт-Петербург
2023 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке, об условиях и о сроках проведения мероприятий с целью реализации имущества **Элькина Владимира Яковлевича** (далее - Положение) разработано в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. №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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 г. №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России», иных применимых к отношениям при продаже имущества и имущественных прав в ходе **процедуры реализации имущества гражданина** нормативно-правовых актов Российской Федерации.

1.2. Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.06.2023 по делу № А40-73985/23-70-167Ф гражданин Элькин Владимир Яковлевич (ИНН 774307110036, СНИЛС 005-406-271 03, дата и место рождения: 04.06.1952, город Калининград, адрес: 125008, г. Москва, ул. Михалковская, д. 20, кв. 31) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим утвержден член Ассоциации ВАУ «Достояние» Маланин Роман Сергеевич (ИНН 781015146903, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 16097, почтовый адрес для направления корреспонденции: 199178, г. Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 35, лит. А, кв. 14), являющийся членом Ассоциации ВАУ «Достояние».

1.3. Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества и имущественных прав (требований) (далее – имущество), **не являющегося предметом залога**, принадлежащего на праве собственности Должнику. Положение также устанавливает правила определения победителя на торгах посредством публичного предложения, условия заключения договора купли-продажи, договора уступки имущественных прав и иные возникающие при реализации имущества вопросы.

1.4. Торги по продаже имущества Должника проводятся на электронной площадке АО «Российский аукционный дом», по адресу в сети интернет: <http://lot-online.ru/>, которая соответствует требованиям к электронным площадкам и операторам электронных площадок, утвержденных Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 г. №495. Оператором электронных торгов, владеющим указанной электронной площадкой, является АО «Российский аукционный дом».

1.5. Публикация сообщения о продаже Имущества посредством публичного предложения в официальном издании должна быть осуществлена Организатором торгов в течение не более 14 (четырнадцати) календарных дней с даты утверждения Положения арбитражным судом в соответствии с положениями статьи 213.26 Закона о банкротстве.

1.6. Организатором торгов выступает **финансовый управляющий Должника**. В обязанности организатора торгов входит проведение торгов посредством публичного предложения. На организатора торгов возлагаются функции, предусмотренные п.8 ст. 110 Закона о банкротстве.

1.7. Оплата отдельного вознаграждения организатору торгов не осуществляется. Расходы на реализацию имущества, покрываются за счет средств должника.

2. Предмет торгов. Начальная цена. Задаток. Шаг аукциона

2.1. Положение устанавливает порядок, сроки и условия продажи следующего имущества Должника:

Лот №	СОСТАВ ЛОТА	Обременения	Начальная цена продажи (НДС не облагается), руб.
1	Объект инженерной инфраструктуры (газопровод высокого и среднего давления) протяженностью 4437 м, кадастровый номер 50:08:0050109:882, расположенный по адресу: Московская область, р-н. Истринский, с/пос. Ивановское, доля в праве 1/95	Отсутствуют	70 000,00
Итого:			70 000,00

2.2. Указанное п. 2.1 настоящего Положения имущество (далее – Имущество, Предмет торгов) подлежит продаже на электронных открытых по составу участников торгах в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене (далее – торги, открытые торги), в составе **1 (одного) лота**.

При этом с учетом наличия собственников иных долей в продаваемом имуществе реализация ими преимущественного права приобретения Имущества до проведения торгов осуществляется в порядке, указанном в разделе 3 Положения.

2.3. Начальная цена продажи Имущества на первых торгах устанавливается в соответствии с п.2.1. Настоящего Положения. Начальная цена продажи Имущества на повторных торгах и торгах, проводимых посредством публичного предложения, устанавливается на 10 (десять) % ниже стоимости Имущества на первых торгах. Начальная стоимость Имущества НДС не облагается.

2.4. Размер задатка для участия на первых и повторных торгах определяется в размере 20 (двадцать) % от начальной цены продажи Лота на соответствующих торгах.

2.5. Размер задатка для участия в торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере 20 (двадцать) % от цены продажи имущества установленной для определенного периода на торгах в форме публичного предложения.

2.6. Задатки за участие в торгах подлежат перечислению Организатору торгов на счет, указанный в сообщении о проведении торгов. НДС на сумму задатков не начисляется.

2.7. Величина повышения начальной цены продажи имущества («шаг аукциона») на этапах первых и повторных торгов составляет 5 (пять) % от начальной цены продажи имущества.

3. Преимущественное право приобретения Имущества

3.1. Согласно Пунктом. 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020) цена доли должника в праве общей собственности нежилой объект недвижимости должна быть определена по результатам открытых торгов.

3.2 При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, финансовый управляющий после определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной цене, предложенной победителем торгов или единственным участником.

Согласно пункту 4.1 статьи 42 Федерального Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и пункту 2.1 Приказа Росреестра от 07.04.2022 № П/0136 «Об официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (вместе с «Положением об официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», «Порядком взаимодействия структурных подразделений центрального аппарата и

территориальных органов Росреестра по информационному наполнению официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») извещение финансового управляющего остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу размещается на официальном сайте <http://www.rosreestr.gov.ru/>.

В случае, если соответствующие торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок, финансовый управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах

3.3 При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается победителю торгов.

В случае отсутствия согласия участников (участника) долевой собственности приобрести имущество по начальной цене первых торгов после признания их несостоявшимися по причине отсутствия заявок, финансовый управляющий приступает к повторным торгам с использованием изложенного выше механизма выявления цены победителя и предложения приобрести имущество, направляемого участникам долевой собственности по начальной цене повторных торгов (в случае признания повторных торгов несостоявшимися) либо по цене, предложенной победителем повторных торгов.

3.4. На этапе торгов посредством публичного предложения (раздел 5 настоящего положения) к порядку определения лица, с которым заключается договор купли-продажи (победитель или участник долевой собственности), применяются правила, описанные выше для первых и повторных торгов.

4. Подготовка и организация проведения торгов

4.1. Продажа имущества на публичных торгах осуществляется в соответствии со статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве, Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 № 495 и настоящим Положением.

4.2. К участию в торгах допускаются лица, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, установленные п. 11 ст. 110 Закона о банкротстве и Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 № 495, и перечислившие задаток Организатору торгов в соответствии с п.п. 2.4. и 2.6. Положения. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

4.3. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Победитель торгов обязан уплатить цену продажи имущества, определенную при продаже, в течение 30 календарных дней со дня подписания договора купли-продажи имущества (или договора уступки прав). Передача документов на государственную регистрацию перехода прав собственности на имущество (в применимых случаях) осуществляется после полной оплаты имущества.

4.4. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене Имущества не ниже установленной начальной цены продажи, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, а договор купли-продажи (договор уступки прав) заключается **финансовым** управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

4.5. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи (договора уступки прав) в течение 5 (Пяти) дней с даты получения предложения **финансового** управляющего о заключении договора купли-продажи, внесенный задаток ему не возвращается, и **финансовый** управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи (договор уступки

прав) участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой Имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

4.6. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах, не заключен договор купли-продажи имущества (договор уступки прав) с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества (договора уступки прав) по результатам торгов либо неоплаты со стороны участника/победителя торгов стоимости имущества по договору купли-продажи (договор уступки прав) в течение 30 календарных дней с момента его заключения, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим Положением на условиях проведения первых торгов.

4.7. Все иные условия торгов, прямо не предусмотренные Положением, определяются Организатором торгов в соответствии с Законом о банкротстве и Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 №495.

5. Реализация имущества должника посредством публичного предложения

5.1. В случае, если повторные торги по продаже Имущества признаны несостоявшимися, то имущество подлежит продаже посредством публичного предложения. Продажа Имущества посредством публичного предложения осуществляется организатором торгов в соответствии с Разделом 1 настоящего Положения и п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве и Приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 № 495. При продаже Имущества посредством публичного предложения начальная цена продажи устанавливается в соответствии с п.2.3. настоящего Положения, сумма задатка на участие в торгах и порядок его зачисления организатору торгов определяются в соответствии с п.2.5. и п.2.6. Положения.

Снижение начальной цены продажи последовательно производится для каждого лота 1 раз в **7 (семь) календарных дней**. Шаг снижения цены составляет **10 (Десять) %** от стоимости имущества установленной на повторных торгах;

При отсутствии в течение срока снижения цены, заявок на участие в торгах, содержащих предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной цены продажи имущества для данного периода, цена продажи имущества снижается на шаг снижения. Минимальная цена продажи предмета торгов посредством публичного предложения устанавливается в размере **30 (Тридцать) %** от начальной цены продажи лота на повторных торгах.

Если в течение **7 (семи) календарных дней** с момента достижения минимальной цены продажи (цены отсечения) не поступило ни одной заявки на участие в торгах, прием заявок на участие в торгах прекращается.

5.2. Победителем торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, соответствующую п. 11 ст. 110, п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве Приказу Минэкономразвития от 23.07.2015 №495 (далее – соответствующая требованиям заявка) и содержащую предложение о цене, которая не ниже цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов. В случае предоставления несколькими участниками торгов в установленный срок соответствующих требованиям заявок, содержащих различные предложения о цене Имущества должника, но не ниже начальной цены продажи Имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, победителем торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену за имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок соответствующие требованиям заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, победителем торгов признается участник, который первым представил в установленный срок соответствующую требованиям заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения. С даты

определения победителя торгов по продаже предмета торгов посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

5.3. Иные условия публичного предложения определяются организатором торгов самостоятельно с учетом требований Закона о банкротстве.

6. Заключительные положения

6.1. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, распределяются в порядке, определенном ст. 213.27 Закона о банкротстве.

6.2. В случае возникновения в ходе процедуры банкротства Должника обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, **финансовый** управляющий обязан представить **арбитражному суду** для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

6.3. В случае разногласий между лицами, участвующими в деле о несостоятельности, и **финансовым** управляющим Должника по вопросам об утверждении или внесении изменений в настоящее Положение, каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6.4. В случае если по истечении периодов реализации, имущество не будет реализовано в порядке публичного предложения, собрание кредиторов или комитет кредиторов решают вопрос о дальнейшей судьбе имущества.

Финансовый управляющий
Элькина Владимира Яковлевича



Р.С. Маланин