

УТВЕРЖДЕНО  
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

/С.В. Нефедов/  
2024 г.



**Положение**

**о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности Осипову Егору Николаевичу, Осиповой Татьяне Николаевне, Осипову Захару Егоровичу, Осиповой Злате Егоровне, Соколову Даниилу Асановичу, являющегося предметом залога по требованиям ПАО «Банк «Санкт-Петербург»**

по делу о банкротстве № А56-70680/2023  
в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

г. Санкт-Петербург  
2024

## **1. Общие положения.**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 и определяет порядок и условия проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности Осипову Егору Николаевичу, Осиповой Татьяне Николаевне, Осипову Захару Егоровичу, Осиповой Злате Егоровне, Соколову Даниилу Асановичу (далее – должники, залогодатели), и находящегося в залоге у ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, далее – Банк, кредитор-залогодержатель), являющегося конкурсным кредитором в деле о банкротстве № А56-70680/2023, возбужденном в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Имущество подлежит реализации в рамках дела № А56-70680/2023 о банкротстве Осипова Е.Н.

Электронная копия настоящего Положения подлежит опубликованию финансовым управляющим Должника на информационном ресурсе Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>).

1.2. Имущество должника подлежит реализации на открытых торгах в форме аукциона, открытого по составу участников. Торги по продаже имущества должника проводятся в электронной форме в соответствии с положениями Закона о банкротстве, Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

Оператором электронных торгов является АО «Российский Аукционный Дом» (сокращённое наименование – АО «РАД», ИНН 7838430413) в сети Интернет по адресу: <http://lot-online>, как площадка, признанная соответствующей требованиям, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

1.3. Организатором торгов выступает финансовый управляющий имуществом Должника Аксеник Дарья Сергеевна, (далее по тексту – организатор торгов).

## **2. Имущество Должника.**

2.1. Продаже подлежит недвижимое имущество, находящееся в залоге у ПАО «Банк «Санкт-Петербург», указанное в Приложении №1 к настоящему Положению.

Выставляемое на торги имущество находится в распоряжении финансового управляющего Должника, обеспечивающего возможность ознакомления с имуществом (правоустанавливающими документами на имущество) участников торгов и заинтересованных лиц.

2.2. Поскольку реализации подлежит не доля в праве общей долевой собственности, а имущество целиком, сосособственникам квартиры не предоставляется преимущественное право покупки, предусмотренное ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **3. Условия и порядок продажи имущества.**

3.1. Продажа имущества, указанного в разделе 2 Положения, осуществляется 1 (Одним) лотом на электронных открытых по составу участников торгах в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене, шаг аукциона – 5 (Пять) % от начальной цены продажи.

3.2. Сообщение о торгах подлежит опубликованию организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (в сети «Интернет» на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru>).

Срок представления заявок должен составлять не менее чем 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения объявления о проведении торгов.

3.3. Начальная цена выставляемого на торги имущества определена в соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве на основании подготовленного ООО «Оценка и Консалтинг» (ИНН: 7720633680, КПП: 772001001) Отчета об оценке № 46/2024/ОиК от 02 апреля 2024 г. и составляет 18 400 000,00 (восемнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей.

3.4. Задаток для участия в торгах определяется в размере 5 (Пять) % от начальной цены соответствующего этапа торгов и подлежит перечислению на специальный банковский счёт должника, указанный организатором торгов в объявлении о торгах. На сумму задатка НДС не начисляется.

3.5. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

В течение трех дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов копию этого протокола, а также

предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта договора купли-продажи в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Подтверждением направления финансовым управляющим в адрес победителя торгов предложения заключить договор купли-продажи имущества является почтовая квитанция об отправке соответствующего письма в адрес победителя торгов, а также направление по электронной почте победителю торгов скан-копии подписанного договора купли-продажи.

Победитель торгов в течение 5 (пяти) дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи имущества и направить его финансовому управляющему по адресу: 191036, г. Санкт-Петербург, а/я 62, а также на электронную почту финансового управляющего: [aksenik@yandex.ru](mailto:aksenik@yandex.ru).

Подтверждением направления победителем торгов в адрес финансового управляющего подписанного договора купли-продажи имущества является почтовая квитанция об отправке соответствующего письма, а также направление по электронной почте в адрес финансового управляющего скан-копии подписанного договора купли-продажи.

3.6. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи 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 имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

3.7. Победитель торгов (или лицо, которому в случае отказа победителя от заключения договора будет направлено предложение о заключении договора купли-продажи имущества) обязан полностью оплатить приобретаемое имущество в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты подписания договора, при этом, в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством РФ.

3.8. 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 заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

3.9. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах, не заключен договор купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, и финансовый управляющий в течение 2-х (двух) дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и пунктами 3.1 - 3.8 Положения. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (Десять) % ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

3.10. В случае признания несостоявшимися повторных торгов, конкурсный кредитор-залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

При оставлении предмета залога за собой кредитор-залогодержатель обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, предусмотренных п. 4.1., статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет, открытый в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

3.11. Денежные средства, вырученные от реализации имущества, распределяются исходя из пропорции, установленной пунктом 5 статьи 213.27, в соответствии с положениями пункта 7 статьи 213.26, и с учетом особенностей, установленных статьей 138 Закона о банкротстве.

3.12. Все иные условия торгов, прямо не предусмотренные настоящим Положением, определяются организатором торгов самостоятельно в соответствии с Законом о банкротстве.

#### **4. Торги, проводимые посредством публичного предложения.**

4.1. В случае, если повторные торги по продаже имущества признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не

заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

Продажа предмета залога посредством публичного предложения осуществляется организатором торгов в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве. При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена продажи устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Снижение начальной цены продажи, производится 1 (Один) раз в 5 (Пять) рабочих дней, величина снижения – 5 (Пять) % от начальной цены продажи на повторных торгах. При отсутствии в течение срока снижения цены, заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной цены продажи имущества для данного периода, цена продажи имущества снижается на величину снижения.

Минимальная цена продажи предмета торгов посредством публичного предложения устанавливается в размере – 7 452 000,00 (Семь миллионов четыреста пятьдесят две тысячи) рублей, что составляет 45 (Сорок пять) % от начальной цены на торгах в форме публичного предложения.

Указанные условия должны содержаться в сообщении о торгах посредством публичного предложения, размещаемым организатором торгов.

Если в течение 5 (Пяти) рабочих 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.

4.2. Победителем торгов по продаже имущества посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене, которая не ниже цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов.

В случае предоставления несколькими участниками торгов в установленный срок заявок, содержащих различные предложения о цене предмета залога, но не ниже начальной цены продажи имущества, 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 заявки, содержащие равные предложения о цене предмета залога, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, победителем торгов признается участник, который первым представил в установленный срок 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.

4.3. Кредитор, требования которого обеспечены залогом имущества должника вправе оставить предмет торгов за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

При оставлении предмета залога за собой в ходе торгов проводимых посредством публичного предложения, кредитор-залогодержатель обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, предусмотренных п. 4.2., ст. 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет, открытый в соответствии с пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

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

4.4. В случае не реализации имущества на торгах, проводимых посредством публичного предложения, дальнейший порядок и сроки реализации предмета залога определяются ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

## **5. Заключительные положения.**

5.1. Кредитор-залогодержатель по своему усмотрению в любой момент торгов может внести изменения в настоящее Положение, уведомив об этом финансового управляющего должника.

5.2. Все иные условия торгов, прямо не предусмотренные настоящим Положением, определяются организатором торгов самостоятельно в соответствии с Законом о банкротстве.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к Положению о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего Осипову Егору Николаевичу, Осиповой Татьяне Николаевне, Осипову Захару Егоровичу, Осиповой Злате Егоровне, Соколову Даниилу Асановичу, являющегося предметом залога по требованиям ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

**Перечень имущества, принадлежащего Осипову Егору Николаевичу, Осиповой Татьяне Николаевне, Осипову Захару Егоровичу, Осиповой Злате Егоровне, Соколову Даниилу Асановичу, выставляемого на торги.**

№ Лота	Наименование, характеристика имущества	Начальная продажная цена (руб.)
1.	Домовладение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0406010:27, общей площадью 1500 кв. м, кадастровый № жилого дома 47:14:0406010:84, общей площадью 253,6 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Горбунковское сельское поселение, дер. Новополие, ул. Лесная, д. 8.	18 400 000,00