

Утверждено  
«04» ноября 2024 г.

конкурсным кредитором  
ООО «ПКО «Национальная Фабрика Ипотеки», требования которого  
обеспечены залогом имущества должника

Генеральный директор ООО «ПКО «Национальная Фабрика Ипотеки»

 / Р.М. Исеев  
Финансовый управляющий Талашова Д.Г.  
/ В.Г. Перунков

## Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Должника

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия проведения торгов по продаже имущества Талашова Дмитрия Геннадьевича (дата рождения: 22.05.1977 г., место рождения: гор. Вологда Вологодская область, СНИЛС 044-511-830 28, ИНН 352536601977, адрес регистрации по месту жительства: 143909, Московская область, г Балашиха, ул Дмитриева, д. 2, кв. 55) (далее - «Должник»).

Ф.И.О. Финансового управляющего	Перунков Владимир Геннадьевич
Адрес Должника	143909, Московская область, г Балашиха, ул. Дмитриева, д. 2, кв. 55
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Московской области
Номер дела	А41-88914/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	14.03.2024
Дата назначения Финансового управляющего	14.03.2024

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»), законодательством Российской Федерации о залоге, Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований 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 № 495») в целях организации и проведения продажи имущества Должника, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Положением, Финансовый управляющий руководствуется Законом о банкротстве.

1.3. Имущество, подлежащее реализации в соответствии с настоящим Положением, выставляется на торги следующим лотом:

№ лота	Предмет торгов	Кол-во (ед., шт.)
1.	Недвижимое имущество (квартира 56,2 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Дмитриева, д. 2, кв. 55, кадастровый номер: 50:15:0040302:1715.	1

1.4. Сохранность Имущества Должника обеспечивается Финансовым управляющим.

1.5. Проводимые в соответствии с настоящим Положением торги (далее – «торги») являются открытыми по составу участников и форме представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

1.6. Финансовый управляющий открывает отдельный счет Должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации имущества, в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве (специальный банковский счет).

## 2. Термины и определения

**Залогодержатель** – ООО «ПКО «Национальная Фабрика Ипотеки».

**Должник** - лицо, в отношении которого арбитражным судом введена процедура банкротства, собственник (владелец) имущества, выставленного на торги.

**Задаток** - сумма денежных средств, перечисляемая заявителем организатору торгов в счет причитающихся в будущем возможных платежей Должнику, в случае если заявитель будет допущен к участию в торгах и признан лицом, выигравшим торги, в доказательство заключения договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения.

**Имущество** - имущество Должника, указанное в п. 1.3. настоящего Положения.

**Заявитель** - намеревающееся стать участником торгов лицо, представившее для регистрации Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и перечислившее задаток в порядке и размерах, предусмотренных настоящим Положением.

**Лот** – Имущество, выставляемое на торги как самостоятельный предмет продажи, и в отношении которого заключается отдельный договор купли – продажи по итогам проведения торгов.

**Место проведения торгов** – электронная площадка.

**Оператор электронной площадки** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок, действующее на основании заключенного с Организатором торгов договора на проведение открытых торгов по продаже Имущества Должника.

**Организатор торгов – Финансовый управляющий Должника.**

**Победитель торгов** – участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое Имущество.

**Покупатель** - лицо, с которым заключен договор купли – продажи по результатам торгов, или лицо, с которым заключен договор купли – продажи в случае незаключения договора купли-продажи с победителем торгов;

**Специальный банковский счет** – отдельный банковский счёт, открываемый Финансовым управляющим для зачисления и списания денежных средств в соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве.

**Торги** – механизм продажи Имуущества, основанный на принципе состязательности. Торги проводятся в электронной форме.

**Участник торгов** - лицо, согласное приобрести Имуущество, указанное в сообщении о проведении торгов, на условиях, указанных в сообщении, допущенное Организатором торгов на основании поданной заявки и приложенных к ней документов к участию в торгах и имеющее право предлагать свою цену за выставленное на торги Имуущество.

**Шаг аукциона** – эквивалент процентов, выраженный в денежной сумме от цены предмета торгов, установленный организатором торгов, на который участник торгов (аукциона) имеет право повышать единовременно прилагаемую цену за предмет торгов.

**Электронная площадка** – сайт в сети Интернет, на котором проводятся торги в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.

Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в разделе 2 настоящего Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 3. Организация проведения торгов

3.1. Торги проводятся на электронной торговой площадке Российский аукционный дом (РАД) (сайт: <https://lot-online.ru/>) (далее по тексту – электронная площадка).

3.2. Первые торги по продаже Имуущества должны быть проведены не позднее 2 (Двух) месяцев с даты утверждения настоящего Положения.

3.3. Повторные торги проводятся в течение 40 (Сорока) рабочих дней с момента признания первых торгов несостоявшимися.

3.4. Начальная цена продажи Имуущества Должника определена на основании отчета об оценке № 06003-С/24-339 от 17 октября 2024 г., выполненного независимым оценщиком ООО "ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ", и устанавливается в следующем размере:

№ лота	Предмет торгов	Кол-во (ед., шт.)	Начальная цена продажи, руб.
1.	Недвижимое имущество (квартира 56,2 кв. м), расположенное по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Дмитриева, д. 2, кв. 55, кадастровый номер: 50:15:0040302:1715.	1	9 105 000 (девять миллионов сто пять тысяч) рублей 00 копеек

3.5. Организацию и проведение торгов осуществляет Финансовый управляющий Должника в соответствии с п.4 ст. 213.26. ФЗ №127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)».

При этом расходы Организатора торгов, связанные с реализацией Имуущества, подлежат погашению за счет денежных средств, полученных от реализации Имуущества, после выплаты Залогодержателю суммы в соответствии с п.п. 7.14 и 7.15 настоящего Положения. Такие расходы Организатора торгов, связанные с реализацией Имуущества, не могут быть уплачены (возмещены) за счет денежных средств от реализации Имуущества до распределения их в соответствии с п. 7.14 настоящего Положения, в том числе за счет денежных средств, причитающихся Залогодержателю в удовлетворение требований, обеспеченных залоговым Имуществом.

3.6. Организатор торгов обязан осуществлять разумные и необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги Имуущества Должника.

При подготовке и проведении торгов Организатор торгов выполняет следующие функции:

3.6.1. Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение торгов.

3.6.2. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов в

форме электронного документа с приложением, в том числе, договора о задатке, проекта договора купли-продажи Имущества и иных документов, установленных Приказом № 495.

3.6.3. Сообщение о проведении торгов публикуется Организатором торгов не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru/>) и не подлежит опубликованию в официальном издании в соответствии со ст. 213.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В сообщении о продаже Имущества должны содержаться:

- сведения об Имуществе, его характеристиках, порядок ознакомления с Имуществом;
- сведения о проведении торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене Имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имущества (даты и время начала представления указанных заявок и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи Имущества;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи Имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.6.4. Определяет даты начала и окончания приема заявок, срок подведения итогов торгов.

3.6.5. Определяет участников торгов, проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации. Принимает решение о признании заявителей участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах и уведомляет заявителей о принятом решении.

3.6.6. Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

3.6.7. Уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов.

3.6.8. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве и настоящим Порядком.

3.6.9. Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие:

- свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы;
- право участия в торгах без взимания платы;
- возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов;
- хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном законодательством Российской Федерации порядке средств криптографической защиты информации;
- защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение

уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования;

- создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов;
- бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения торгов.

3.6.10. Осуществляет иные функции, установленные Законом о банкротстве, Приказом № 495 и иными нормативными актами.

3.7. Для участия в торгах заявитель должен внести задаток в размере 10% (десять процентов) от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества Должника на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

Задаток должен быть внесен заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении до даты окончания приема заявок на участие в торгах. Датой внесения задатка заявителем считается дата поступления денежных средств на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении.

3.8. Шаг аукциона устанавливается в размере 5% (пять процентов) от начальной цены продажи Имущества Должника и указывается в сообщении о проведении торгов.

#### **4. Представление заявок на участие в торгах**

4.1. Для участия в открытых торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

4.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

4.3. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного сообщения на русском языке, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать следующие сведения:

1) наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) заявителя; фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя, идентификационный номер налогоплательщика;

2) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;

3) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий;

4) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

4.4. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

4.5. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

4.6. После представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

4.7. Оператор электронной площадки направляет заявителю в электронной форме

7.1. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи Имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

7.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества.

7.3. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об Имуществе, его составе, характеристиках, описание Имущества;
- цена продажи Имущества;
- указание на наличие/отсутствие каких-либо обременений в отношении Имущества;
- порядок и срок передачи Имущества покупателю;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

7.4. Победитель торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи Имущества.

7.5. В целях настоящего Порядка датой получения предложения о заключении договора купли-продажи победителем торгов считается срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления финансовым управляющим предложения о заключении договора купли-продажи победителю торгов.

7.6. Покупатель обязан полностью оплатить приобретаемое Имущество в течение тридцати дней со дня подписания договора купли - продажи.

7.7. Задаток, внесенный покупателем при подаче заявки на участие в торгах, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате общей цены Имущества.

7.8. Передача Имущества покупателю осуществляются только после полной оплаты покупателем цены Имущества.

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

7.10. Финансовый управляющий обеспечивает передачу Имущества покупателю и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

7.11. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания указанного договора, внесенный задаток ему не возвращается.

7.12. В этом случае финансовый управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи Имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7.13. При отказе этого участника от покупки Имущества или непоступлении ответа от него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления финансовым управляющим предложения о заключении договора купли-продажи, финансовый управляющий в течение 2 (двух) рабочих дней публикует сведения об отказе участников торгов от заключения договора купли-продажи и принимает решение о проведении повторных торгов.

7.14. Денежные средства, вырученные от продажи Имущества, поступают на счет, указанный финансовым управляющим в сообщении о проведении торгов для внесения оплаты по договору купли-продажи и распределяются финансовым управляющим в соответствии со 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

- семьдесят процентов суммы, вырученной от реализации предмета залога, направляется на погашение требований кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника (Залогодержателя).

Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет гражданина, открытый в соответствии со статьей 138 настоящего Федерального закона, в следующем порядке:

- десять процентов суммы, вырученной от реализации предмета залога, для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества

гражданина для погашения указанных требований;

- оставшиеся денежные средства для погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, и расходов, связанных с реализацией предмета залога.

Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете гражданина после полного погашения указанных требований, включаются в конкурсную массу. При этом указанные денежные средства подлежат распределению с учетом приоритета залогового кредитора.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, и расходов, связанных с реализацией предмета залога, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества гражданина требований конкурсных кредиторов, не погашенной из стоимости предмета залога в соответствии с настоящим пунктом. Денежные средства, оставшиеся после полного погашения расходов, предусмотренных настоящим абзацем, и требований кредиторов, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

Не удовлетворенные за счет стоимости предмета залога требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

7.15. Денежные средства, вырученные от реализации Имущества, перечисляются Финансовым управляющим Залогодержателю с учетом п. 7.14 настоящего Положения **не позднее 3 (Трех) рабочих дней** с даты поступления от Покупателя на счет, указанный Финансовым управляющим в сообщении о проведении торгов для внесения оплаты по договору купли-продажи продажи Имущества Должника.

## 8. Повторные торги

8.1. В случае признания торгов несостоявшимися или незаключения договора купли – продажи с единственным участником торгов организатор торгов проводит повторные торги. Повторные торги проводятся в порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), в разделе 6 настоящего Положения.

8.2. При проведении **повторных торгов** начальная цена продажи Имущества на повторных торгах устанавливается в размере на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи Имущества на первоначальных торгах, что составляет – **8 194 500 (Восемь миллионов сто девяносто четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек**.

8.3. Размер задатка для участия в повторных торгах устанавливается в размере 10% (десять процентов) от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах;

8.4. Шаг аукциона составляет 5% (пять процентов) от начальной цены продажи Имущества на повторных торгах.

8.5. Распределение денежных средств, полученных от продажи Имущества на повторных торгах, осуществляется в порядке, установленном п. 7.14 - 7.15 настоящего Положения.

## 9. Оставление Залогодержателем Имущества за собой (в случае признания повторных торгов несостоявшимися)

9.1. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли – продажи с единственным участником торгов, Залогодержатель вправе оставить нерезализованное Имущество за собой по цене на 10 (десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах, что составляет – **7 375 050 (Семь миллионов триста семьдесят пять тысяч пятьдесят) рублей 00 копеек**.

9.2. Залогодержатель при оставлении нерезализованного Имущества за собой обязан

перечислить денежные средства в размере 20 (двадцати) процентов от цены оставления Имущества за собой по итогам признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли – продажи с единственным участником торгов, что составляет **1 475 010 (Один миллион четыреста семьдесят пять тысяч десять) рублей 00 копеек**, а также при наличии сумму разницы между денежной суммой в размере 80 (восемьдесят) процентов от цены оставления Имущества за собой, указанной в п. 9.1 настоящего Положения, и суммой требования Залогодержателя, включенного в реестр требований кредиторов Должника, на специальный банковский счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении Имущества за собой.

9.3. Если в течение 30 (тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися Залогодержатель не воспользуется правом оставить нереализованное Имущество за собой, Залогодержатель и финансовый управляющий согласуют между собой Положение о продаже Имущества посредством публичного предложения в срок 15 (пятнадцать) рабочих дней от даты истечения указанного 30-дневного срока.

9.4. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли – продажи с единственным участником, а также, если Залогодержатель не воспользовался правом оставить Имущество за собой, продаваемое на торгах Имущество Должника подлежит продаже посредством публичного предложения на согласованных Залогодержателем и финансовым управляющим условиях, определенных Положением о продаже Имущества посредством публичного предложения.