

Финансовый управляющий
Родионова Сергея Вячеславовича
Бутов Александр Александрович

Утверждено решением собранием
кредиторов Родионова Сергея Вячеславовича

Протокол от 01.12.2025 №1

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи имущества, принадлежащего Родионова Сергея Вячеславовича (19.07.1974 г. р., место рождения г. Рязань, адрес регистрации: Рязань, ул. Разина, 17, 22, СНИЛС11623352925, ИНН 623000254497), в отношении которого Решением от 11.07.2025 по делу А54-8441/2024 Арбитражным судом Рязанской области введена процедура реализации имущества гражданина.

2. ПРЕДМЕТ ТОРГОВ, НАЧАЛЬНАЯ ПРОДАЖНАЯ ЦЕНА И ПОДГОТОВКА К ТОРГАМ

2.1. Организатором торгов по продаже имущества, принадлежащего Должнику, выступает финансовый управляющий.

2.2. Торги проводятся на электронной площадке «Российский аукционный дом» (<https://lotonline.ru>). Оператор электронной площадки Акционерное общество «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413; ОГРН 1097847233351; адрес: РФ, 190031, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, литера В).

2.3. Имущество продается посредством проведения торгов в форме **открытого аукциона с открытой формой представления предложений** о цене Имущества.

2.4. Величина повышения начальной цены продажи Имущества «шаг аукциона» устанавливается в размере **5 % (пяти процентов)** от начальной цены продажи Имущества.

2.5. Размер задатка для первых и повторных торгов устанавливается в размере **5 % (пяти процентов)** от начальной цены продажи Имущества, для торгов посредством публичного предложения - в размере **5 % (пяти процентов)** от начальной цены продажи Имущества, установленной для конкретного периода публичного предложения

2.6. Состав имущества должника, количество и состав лотов, начальная продажная цена на первых торгах:

Лот №1. Земельный участок, назначение объекта: для строительства объектов жилого и нежилого назначения, кадастровый номер 62:13:1160601:226, площадь 42878 кв м, адрес: Рязанская обл., р-н Рыбновский, г. Рыбное. Начальная цена лота - 35 129 550 рублей.

2.7. Начальная цена продажи имущества должника определена на основании оценки, проведенной Финансовым управляющим.

2.8. Организатор торгов не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов в ЕФРСБ. Сообщение о торгах может быть дополнительно размещено в иных специализированных средствах массовой информации, распространяемых в месте нахождения имущества.

2.9. Расходы по нотариальному оформлению, государственной регистрации перехода права собственности на проданное Имущество и иные расходы, связанные с переходом права собственности на Имущество, несет покупатель.

2.10. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:

2.10.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;

2.10.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;

2.10.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;

2.10.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

2.10.7. Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи;

2.10.8. Публикует в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.

2.11. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

2.12. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **5 (пяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества на банковский счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток считается внесенным с момента зачисления на банковский счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

2.13. Оператор электронной площадки заключает с Заявителями договор о задатке.

2.14. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

2.15. При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

2.16. В случае отказа и/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 Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

2.17. Продажа имущества, принадлежащего Должнику на праве общей собственности, осуществляется при соблюдении преимущественного права покупки с учетом Постановления Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П.

3. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ

3.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах, перечислившие сумму задатка и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, в срок не позднее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

3.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.

3.3. Одно лицо может подать только одну заявку.

3.4. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Изменение заявки допускается только путем подачи новой заявки, в которой дополнительно должны содержаться сведения об отзыве первоначальной заявки.

3.5. Для участия в открытых торгах Заявитель предоставляет 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.

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

3.7. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.

3.8. Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

3.9. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.

3.10. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

3.11. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:

3.11.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям.

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

3.11.3. Поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

3.11.4. Одним Заявителем предоставлено две и более заявки в отношении лота.

3.11.5. При изменении заявки в новой заявке не содержатся сведения об отзыве первоначальной заявки.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

3.12. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

3.13. Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

3.14. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

4. ПРОВЕДЕНИЕ ПЕРВЫХ ТОРГОВ. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА С ПОБЕДИТЕЛЕМ

4.1. 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.

4.2. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имущества Должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене Имущества Должника до истечения времени представления предложений о цене Имущества Должника, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества Должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имущества Должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

4.3. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене Имущества Должника и определяет Победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена Имущества Должника, равная цене Имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

4.4. Победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену.

4.5. В ходе проведения торгов информация о торгах подлежит размещению на электронной площадке и в ЕФРСБ.

4.6. По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки не позднее тридцати минут после окончания открытых торгов составляет проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися и направляет в форме электронного сообщения Организатору торгов для утверждения.

4.7. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения соответствующего проекта протокола или решения, подписывает его квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

4.7. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

4.8. 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 Имущества Должника не ниже установленной начальной цены Имущества Должника, договор купли-продажи заключается Организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества Должника.

4.9. 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 Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

4.10. 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 или предприятие приобретено покупателем).

4.11. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

4.12. Передача Имущества Финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации. Осуществление действий по государственной регистрации перехода права собственности в соответствующем реестре осуществляется не позднее 30 (тридцати) дней с момента поступления денежных средств от реализации лота на счет Должника.

4.13. Если торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов.

4.8. В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

4.9. 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 (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 или предприятие приобретено покупателем), а также данные сведения подлежат включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

4.10. 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 лота по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

5. ПРОВЕДЕНИЕ ПОВТОРНЫХ ТОРГОВ

5.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи в отношении соответствующего лота по результатам торгов, проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 18 статьи 110 Закона.

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

6. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

6.1. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

6.2. Начальная цена продажи имущества на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах, т.е. на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

6.3. Представление и рассмотрение заявок, определение участников торгов и принятие решений о допуске или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах осуществляются в порядке, предусмотренном разделами 4 и 5 настоящего Положения, с учетом особенностей настоящего пункта.

6.4. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения – **каждые 5 (пять) календарных дня** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

6.5. Величина снижения начальной цены составляет 5 (пять) процентов от начальной стоимости лота, выставленного на торги посредством публичного предложения. Срок действия цены составляет 5 календарных дней.

6.6. Минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения (цена отсечения) составляет **40 (сорок) процентов** от начальной продажной цены имущества, установленной на повторных торгах.

6.7. По достижении цены отсечения торги прекращаются. Дальнейший порядок продажи имущества утверждается собранием кредиторов Должника.

6.8. Подведение результатов при проведении торгов посредством публичного предложения осуществляются в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Положения, с учетом особенностей настоящего пункта.

6.9. 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.

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.

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

6.11. Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 213.7. Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в ЕФРСБ.

6.12. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение **5 (пяти) рабочих дней** со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.