

УТВЕРЖДЕНО:

Кредитор ПАО Банк «ВВБ»  
в лице представителя конкурсного  
управляющего -

Государственной корпорации  
«Агентство по страхованию вкладов»

Косарева Т.А. / Т.О. /

« 24 » августа 2025 года  
М.П.

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ**  
**РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНИНА**  
**КУЗМИЦКОГО НИКОЛАЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА**

## **1. Общие положения.**

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина Кузмицкого Николая Александровича разработано в соответствии с требованиями статей 447-449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 июля 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 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

1.2. Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14 сентября 2020г. по делу А56-8952/2019 Кузмицкий Николай Александрович (дата и место рождения 09.10.1967, г. Ленинград; адрес регистрации: 191014, Санкт-Петербург, ул. Кировная, д.13, кв.19; ИНН 784190003290; СНИЛС 047-763-118-77) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим утвержден Савельев Александр Юрьевич (ИНН 782512960705; регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 16818; адрес для направления корреспонденции: 190013, г. Санкт-Петербург, а/я 1), член Ассоциации арбитражных управляющих «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса».

## **2. Продажа имущества Кузмицкого Николая Александровича.**

2.1. Предметом торгов является имущество Должника, указанное в Приложении № 1 к настоящему Положению.

Имущество подлежит реализации 4 лотами.

2.2. Продажа имущества должника, осуществляется путем торгов (аукциона) в электронной форме и являются открытыми по способу представления предложений о цене. В соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 торги по продаже имущества будут проведены в электронной форме на электронной площадке.

Определение оператора электронной площадки остается на усмотрение организатора торгов из: АО «Новые информационные сервисы» ([www.nistp.ru](http://www.nistp.ru)), АО «Российский аукционный дом» ([www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru); [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)) и ООО «Центр реализации» ([www.centerr.ru](http://www.centerr.ru)).

2.3. Организатором торгов выступает АО «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413) (далее также – организатор торгов).

2.4. Начальная продажная цена имущества устанавливается в размере, указанном в Приложении № 1 к настоящему Положению.

2.5. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять процентов) от начальной цены лота. Задаток вносится Заявителем на счет, указанный организатором торгов в публикации. Заявитель вправе направить Задаток на спецсчет организатора торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка Заявителем считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. В платежном документе на оплату задатка должны быть указаны номер лота и полное наименование Должника. Факт оплаты задатка подтверждается поступлением денежных средств на счет, указанный организатором торгов в публикации.

2.6. Извещение о проведении торгов (далее по тексту - Извещение) должно быть опубликовано организатором торгов на сайте ЕФРСБ, а также на бесплатных ресурсах в сети Интернет, таких как **Avito (www.avito.ru)**, **Циан (www.cian.ru)**, не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения.

2.7. Срок приема заявок составляет двадцать пять рабочих дней.

2.8. Заявка на участие в торгах составляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

а) для Заявителя – юридического лица: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

б) для Заявителя – физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

в) обязательство Заявителя соблюдать требования, указанные в Сообщении о торгах;

г) согласие Заявителя приобрести имущество по цене, не ниже начальной цены продажи имущества, указанной в Сообщении о торгах;

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Банку, кредиторам, Финансовому управляющему, организатору торгов и о характере этой заинтересованности, об участии в капитале Заявителя Финансового управляющего, а также иные сведения о заинтересованности по отношению к Должнику, кредиторам, Финансовому управляющему, предусмотренные статьей 19 Закона о банкротстве.

2.9. К Заявке должны быть приложены следующие документы:

а) действительная на день предоставления Заявки выписка (или нотариально заверенная копия выписки) из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), действительная на день предоставления Заявки выписка (или нотариально заверенная копия такой выписки) из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя); копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица); надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

б) копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о наличии такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица, и если для Заявителя приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

в) документ, подтверждающий полномочие лица на осуществление действий от имени Заявителя.

2.10. Документы, прилагаемые к направляемой Оператору Заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью Заявителя.

2.11. По результатам рассмотрения всех поступивших Заявок и прилагаемых к ним документов, а также установления факта поступления от Заявителей задатков Организатор торгов в течение пяти дней принимает решение о признании Заявителей Участниками торгов (далее - Участник) или об отказе в допуске Заявителей к участию в торгах.

2.12. К участию в торгах допускаются Заявители, представившие Заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным

Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления протокола об Участниках.

Заявители, допущенные к торгам, признаются Участниками торгов.

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

- заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и Сообщением о торгах;
- представленные Заявителем документы не соответствуют предъявляемым к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный Организатором торгов в публикации, не подтверждено на дату составления Протокола об определении Участников торгов (далее - Протокол об Участниках).

2.13. Решение Организатора торгов о признании Заявителей Участниками или об отказе в допуске Заявителей к участию в торгах оформляется Протоколом об Участниках по каждому выставленному на торги лоту.

2.14. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

«Шаг аукциона» - величина повышения начальной цены продажи имущества/лота. **Шаг аукциона составляет 5% (пять процентов)** от начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона не изменяется в течение проведения торгов.

2.15. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, согласно Приказу Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

2.16. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену имущества должника.

2.17. 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.

2.18. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения.

2.19. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

2.20. Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене имущества/лота, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества/лота в ходе торгов;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов.

2.21. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем Участникам открытых торгов.

2.22. Суммы внесенных участниками задатков возвращаются всем участникам, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретенного с торгов имущества.

2.23. Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, если:

- а) не было представлено ни одной Заявки;
- б) к участию в торгах был допущен один Участник;
- в) поданные Заявки не соответствуют условиям торгов.

Если к участию в торгах был допущен только один Участник, Заявка которого соответствует условиям торгов и содержит предложение о цене имущества не ниже установленной Начальной цены продажи, Финансовый управляющий вправе заключить договор купли-продажи имущества с этим единственным Участником (далее - единственный Участник) в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

2.24. Сообщение об итогах торгов должно быть опубликовано в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, в течение пятнадцати рабочих дней со дня утверждения соответствующего протокола.

Если торги признаны состоявшимися, в сообщении должны быть указаны сведения о Победителе (фирменное наименование - для юридических лиц; фамилия, имя, отчество - для физических лиц), в том числе о наличии или об отсутствии заинтересованности Победителя по отношению к должнику, кредиторам, Финансовому управляющему, организатору торгов и о характере такой заинтересованности, о предложенной Победителем цене.

2.25. В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов Финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора. Предложение о заключении договора и проект договора купли-продажи могут быть направлены победителю торгов в электронном виде. При уклонении или отказе Победителя от заключения договора купли-продажи имущества в пятидневный срок с даты получения соответствующего предложения внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества Участнику, которым предложена максимальная цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими Участниками, за исключением Победителя. В случае если цена имущества, предложенная другими Участниками, одинакова, предложение заключить договор купли-продажи имущества направляется Участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене.

2.26. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- 1) сведения об имуществе, его составе, характеристиках;
- 2) цена продажи имущества;
- 3) сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

4) условия о порядке и сроках передачи имущества покупателю;  
5) условие об оплате имущества в срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора, путем перечисления денежных средств на указанный в договоре счет должника.

6) иные условия, предусмотренные действующим законодательством при покупке соответствующих видов имущества.

2.27. Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора.

2.28. Передача имущества Финансовым управляющим и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами.

2.29. **Начальная цена продажи имущества при проведении повторных торгов устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены реализации на первых торгах.**

2.30. Повторные торги организуются и проводятся в порядке и на условиях, определенных настоящим Положением для организации и проведения торгов.

В случае, если повторные торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным Участником торгов, имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в установленном порядке.

2.31. **При продаже имущества посредством публичного предложения** начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах. Первый период публичного предложения составляет 37 календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества путем публичного предложения; по истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7% (величина снижения) каждые 7 календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Проводится не более 5 периодов торгов посредством публичного предложения.

Последняя цена реализации лотов составит:

Лот 1 – 5 378 400,00 руб.

Лот 2 – 3 564 000,00 руб.

Лот 3 – 8 748 000,00 руб.

Лот 4 – 7 208 352,00 руб.

2.32. В сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения указываются сведения, предусмотренные пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

2.33. По окончании очередного периода проведения торгов (этапа снижения цены), в случае, если в указанном периоде поступили заявки на участие в торгах, Организатор торгов составляет протокол об Участниках торгов.

Участниками признаются – Заявители, представившие Заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления Протокола об Участниках.

2.34. 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 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.

В случае, если несколько 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, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит Участнику торгов, 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, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит Участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

2.35. С даты определения победителя торгов по продаже имущества посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

2.36. Согласно правовой позиции, содержащейся в Постановлении Президиума ВАС РФ от 20.06.2013 № 1678/13, в случае, если имущество не было продано посредством публичного предложения, дальнейшая процедура его продажи определяется путем разработки финансовым управляющим изменений и дополнений к настоящему Положению, утверждаемых Арбитражным судом города Москвы.

### **3. Заключительные положения.**

3.1. В случае обнаружения финансовым управляющим Кузмицкого Николая Александровича при проведении процедуры банкротства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящий порядок продажи имущества Кузмицкого Николая Александровича, финансовый управляющий предоставляет соответствующее предложение об изменениях/дополнениях порядка, сроков и условий продажи имущества должника. Предложения о вышеназванных изменениях вносятся финансовым управляющим в течение 1 (одного) месяца с момента возникновения указанных обстоятельств.

3.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящими Предложениями, финансовый управляющий действует, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение № 1  
к Положению о порядке, сроках и условиях  
реализации имущества гражданина  
Кузмицкого Николая Александровича

<i>Лот № 1</i>	
<b>Наименование и состав Лота</b>	<b>Начальная продажная цена без НДС, (руб.)</b>
Земельный участок, площадь 3 172 кв.м., вид разрешенного использования: малоэтажные секционные и индивидуальные блокированные жилые дома, адрес (местоположение): Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, ул. Инженерная, № 1, кад. № 47:07:0957006:1067	8 300 000
<i>Лот № 2</i>	
<b>Наименование и состав Лота</b>	<b>Начальная продажная цена без НДС, (руб.)</b>
Земельный участок, площадь 2 320 кв.м., вид разрешенного использования: малоэтажные секционные и индивидуальные блокированные жилые дома, адрес (местоположение): Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, ул. Шпалерная, уч. № 47, кад. № 47:07:0957006:758	5 500 000
<i>Лот № 3</i>	
<b>Наименование и состав Лота</b>	<b>Начальная продажная цена без НДС, (руб.)</b>
Земельный участок, площадь 5 821 кв.м., вид разрешенного использования: малоэтажные секционные и индивидуальные блокированные жилые дома, адрес (местоположение): Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, ул. Инженерная, уч. 4, кад. № 47:07:0957006:750	13 500 000
<i>Лот № 4</i>	
<b>Наименование и состав Лота</b>	<b>Начальная продажная цена без НДС, (руб.)</b>
Кабельные линии, протяженность 8 569 м., год завершения строительства: 2009, адрес (местоположение): Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Корневские Гривки», ДНП «Малый Петербург», кад. № 47:07:0957006:1615	11 124 000

Приложение № 2  
к Положению о порядке, сроках и условиях  
реализации имущества гражданина  
Кузмицкого Николая Александровича

	<b>ЛОТ 1</b>	
<b>1 торги</b>	<b>8 300 000,00</b>	
<b>2 торги</b>	<b>7 470 000,00</b>	
<b>ппп</b>		<b>снижение 7%</b>
1	7 470 000,00	522 900,00
2	6 947 100,00	
3	6 424 200,00	
4	5 901 300,00	
5	5 378 400,00	

	<b>ЛОТ 2</b>	
<b>1 торги</b>	<b>5 500 000,00</b>	
<b>2 торги</b>	<b>4 950 000,00</b>	
<b>ппп</b>		<b>снижение 7%</b>
1	4 950 000,00	346 500,00
2	4 603 500,00	
3	4 257 000,00	
4	3 910 500,00	
5	3 564 000,00	

	<b>ЛОТ 3</b>	
<b>1 торги</b>	<b>13 500 000,00</b>	
<b>2 торги</b>	<b>12 150 000,00</b>	
<b>ппп</b>		<b>снижение 7%</b>
1	12 150 000,00	850 500,00
2	11 299 500,00	
3	10 449 000,00	
4	9 598 500,00	
5	8 748 000,00	

	<b>ЛОТ 4</b>	
<b>1 торги</b>	<b>11 124 000,00</b>	
<b>2 торги</b>	<b>10 011 600,00</b>	
<b>ппп</b>		<b>снижение 7%</b>
1	10 011 600,00	700 812,00
2	9 310 788,00	
3	8 609 976,00	
4	7 909 164,00	
5	7 208 352,00	