

УТВЕРЖДЕНО
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

/С.В. Нефедов/

«28» августа 2026 г.



**Положение
о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве
собственности Дмитриевой Ирине Серафимовне, являющегося предметом залога
по требованиям ПАО «Банк «Санкт-Петербург»**

по делу о банкротстве № А40-330280/2025
в Арбитражном суде города Москвы

г. Санкт-Петербург
2026 год

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности Дмитриевой Ирине Серафимовне, являющегося предметом залога по требованиям ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (далее по тексту – «Положение»), разработано в соответствии с ГК РФ, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве), Приказом Министерства экономического развития РФ от 23.07.2015 № 495, и определяет порядок и условия проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности Дмитриевой Ирине Серафимовне (ИНН 771205544494), находящегося в залоге у ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, далее также – Банк, кредитор-залогодержатель), являющегося конкурсным кредитором в деле о банкротстве Дмитриевой Ирины Серафимовны по делу № А40-330280/2025, возбужденного в Арбитражном суде города Москвы. Электронная копия настоящего Положения подлежит опубликованию финансовым управляющим имуществом 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» (<https://auction-house.ru/>, ИНН 7838430413, адрес: 190031, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, литера В), как площадка, признанная соответствующей требованиям, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

1.3. Организатором торгов выступает финансовый управляющий имуществом Должника Разуленко Олег Аркадьевич (ИНН 781900200406, 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 имуществом должника, обеспечивающего его сохранность и возможность ознакомления с имуществом (правоустанавливающими документами на имущество) участников торгов и заинтересованных лиц.

3. Условия и порядок продажи имущества

3.1. Продажа имущества, указанного в разделе 2 Положения, осуществляется одним лотом на электронных открытых по составу участников торгов 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 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 138, пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве на основании отчета об оценке № 63/2026/ОиК от 19 августа 2026 г., об определении рыночной стоимости недвижимого имущества – домовладения, кадастровый номер земельного участка 50:09:0020328:820, общей площадью 853,0 кв. м, и кадастровый номер расположенного на нем жилого дома 50:09:0020328:2207, общей площадью 100,5 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Овсянниково, квартал дачной застройки «Кружева», Гжельский переулок, дом 8, подготовленного ООО «Оценка и Консалтинг» и составляет 7 990 000 (Семь миллионов девятьсот девяносто 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, реквизиты которого подлежат опубликованию организатором торгов, в сообщении о проведении торгов. На сумму задатка НДС не начисляется.

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

В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов, организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола.

В течение трех дней, с даты установления обстоятельств, предусмотренных п. 3.8 настоящего Положения, финансовый управляющий направляет победителю торгов 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 со стороны финансового управляющего 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 имуществом должника по адресу: 198504, Санкт-Петербург, г. Петергоф, Бобыльская дорога, 57, кв.217, а также, на электронную почту финансового управляющего: 9637757@mail.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, 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., ст. 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 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. Реализация предмета залога 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 75 (Семьдесят 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 финансовым 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 Кредитором-залогодержателем.

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.

к Положению о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности Дмитриевой Ирине Серафимовне, являющегося предметом залога по требованиям ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

**Перечень имущества, принадлежащего на праве собственности
Дмитриевой Ирине Серафимовне, выставляемого на торги**

Лот №	Наименование, характеристика	Начальная цена продажи (без НДС), руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020328:820, общей площадью 853,0 кв. м, и расположенный на нем жилой дом, общей площадью 100,5 кв. м, с кадастровым номером 50:09:0020328:2207, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Овсянниково, квартал дачной застройки «Кружева», Гжельский переулок, дом 8	7 990 000

Прошито и пронумеровано 6 (шесть) листов
Заместитель директора ДРПЗ
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

С.В. Нефедов

