

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, сроках и об условиях проведения торгов по реализации имущества
Петров Андрей Александрович,
в рамках процедуры реализации имущества по делу
№ А56-113814/2022,
в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»

1. Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов.

2. Настоящее Положение определяет порядок и условия проведения торгов по реализации имущества Должника - **Петрова Андрея Александровича** (дата рождения: 02.07.1961, место рождения: СССР, г. Ленинград, ИНН 253611684766), а также порядок покупки замещающего жилья.

3. Должнику на праве собственности принадлежит следующее имущество: **жилое помещение (квартира), площадью 141.9 кв.м., этаж 5, кадастровый номер 78:31:0001130:4341, адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 8а, литера. А, кв. 11** (далее - Единственное жилье). Иного имущества на данный момент нет.

4. Указанная квартира является для гражданина-должника единственным пригодным для постоянного проживания.

5. Указанная квартира не является совместно нажитым имуществом супругов, т.к. Должник не состоит в зарегистрированном браке с 1985 г.

6. По состоянию на дату принятия собранием кредиторов решения об одобрении настоящего Положения в указанной квартире никто не проживает.

7. В соответствии с Постановлением Конституционного суда РФ «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса РФ и пункта 3 статьи 213.25. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина И.И. Ревкова» от 26 апреля 2021 года №15-П (далее Постановление №15-П) и Определением Верховного суда РФ от 26.07.2021 г. №303-ЭС20-18761 по делу № А73-12816/2019) исполнительский иммунитет единственного жилья Должника может быть ограничен на условиях предоставления ему замещающего жилья, отвечающего установленным требованиям:

- расположено в том же населенном пункте,
- площадь должна быть не менее нормы предоставления жилья на условиях социального найма, на каждого члена семьи Должника, проживающего с ним.

8. Так же обязательным условием является наличие реального экономического смысла, для определения которого должны быть произведены следующие действия:

- а) проведена оценка единственного жилья Должника,
- б) определена примерная стоимость покупаемого замещающего жилья.
- в) из стоимости Единственного жилья вычитается стоимость замещающего жилья, полученная сумма сравнивается с суммой требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов Должника.

9. Согласно Постановлению Конституционного суда №15-П обусловленные конституционно значимыми ценностями границы института исполнительского иммунитета в отношении жилых помещений, как они вытекают из Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 года N 11-П, состоят в том, чтобы гарантировать гражданам уровень обеспеченности жильем, необходимый для нормального существования без умаления достоинства человека. Это, однако, не должно исключать ухудшения жилищных условий гражданина-должника и членов его семьи на том лишь основании, что жилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности, независимо от его количественных и качественных характеристик, включая стоимостные, является для этих лиц единственным пригодным для постоянного проживания.

10. В соответствии с п.3.2. Постановления №15-П площадь пригодного для проживания

самого должника и членов его семьи, помещения должна быть не меньше, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма. Согласно статьи 5 Закона Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» установлена норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в размере 33 квадратных метра для одиноко проживающего гражданина.

11. Таким образом, минимально необходимая площадь жилого помещения для Должника составляет 33 метра квадратных.

12. Квартира Должника площадью 141,9 кв.м. превышает минимально необходимую площадь в 4 раза, следовательно, является избыточным по критерию площади.

13. Для обеспечения нормального существования без умаления человеческого достоинства, необходимы следующие критерии помимо площади жилого помещения:

- жилое помещение должно быть в отремонтированном виде. Приобретение жилья «от застройщика» или с «предчистовой отделкой» не допускается.
- жилое помещение должно находиться в г. Санкт-Петербурге.

14. Финансовым управляющим проведена оценка единственного жилья Должника, оценка проводилась сравнительным методом. Согласно Отчету № 6013-РЦ «Об оценке квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 8, литера А, кв. 11 по состоянию на 24.10.2024 г.» ООО РЦ «Профогенка» рыночная стоимость квартиры, площадью 141,9 кв.м., расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 8, литера А, кв. 11, составляет 66 565 000 (шестьдесят шесть миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

15. Учитывая специфику реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства для определения объективно возможной стоимости реализации имущества, следует применить обычную скидку к рыночной стоимости, определенной в Отчете об оценке, в размере 20 %. Тогда для определения экономической целесообразности ограничения исполнительского иммунитета единственного жилья и исключения ситуации, когда погашение реестра требований кредиторов за счет его реализации будет малозначительным и вся процедура по предоставлению замещающего жилья будет иметь исключительно карательную функцию, не являясь эффективным способом погашения требований кредиторов, следует принимать стоимость имущества равную 53 252 000 руб., округленно 53 300 000 руб.

16. Исходя из экономической целесообразности цена покупки замещающего жилья составляет от 4 000 000 руб. до 4 150 000 руб. (Информационная справка ООО РЦ «Профогенка» исх.№6209 от 23.10.2024 г.). Возможность приобретения замещающего жилья, удовлетворяющего всем критериям, определена ООО РЦ «Профогенка» на основании анализа рынка. В Информационной справке исх.№6209 от 23.10.2024 г. приведены образцы возможного замещающего жилья, отвечающего всем критериям, указанным в п. 7 настоящего Положения.

17. К расходам на реализацию и покупку замещающего жилья относятся:

- расходы на проведение торгов, в том числе: публикации в ЕФРСБ, на сайте Авито, ЦИАН, оплата услуг оператора торговой площадки;
- расходы на приобретение жилья: госпошлина за регистрацию права собственности.

Расходы на реализацию, при условии реализации имущества на торгах посредством публичного предложения составят не менее:

7 публикаций на ЕФРСБ = 484,74 р.*7 = 3 393,18 руб.

3 торговые процедуры на эл площадке (на примере электронной торговой площадки ООО "Центр Реализации" = 5500*3= 16 500 руб.

Таким образом, расходы на приобретение замещающего жилья составят не менее округленно 4 020 000 руб. и не более округленно 4 170 000 руб.

18. Учитывая, что непогашенный основной долг и проценты, начисленные на сумму требований кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов Должника, составляет 174 733 514,95 руб., а рыночная стоимость единственного жилья – 66 565 000 руб. (с учетом 20% дисконта – 53 252 000 руб.), имеется экономическая целесообразность продажи единственного жилья Должника и предоставления ему замещающего жилья. Таким образом, погашение реестра требований кредиторов за счет реализации единственного жилья Должника будет в любом случае значительным и вся процедура по предоставлению замещающего жилья не будет иметь исключительно карательную функцию, а будет являться эффективным способом погашения требований кредиторов. Указанные расчеты являются приблизительными, определить их точно на дату утверждения настоящего Положения не представляется возможным поскольку в зависимости от продолжительности торгов будет рассчитана сумма мораторных процентов.

19. Замещающее жилье приобретается за счет средств кредиторов Должника.

20. Право собственности Должника на имеющееся у него единственное жилье прекращается не ранее возникновения у него права собственности на замещающее жилье.

21. Регистрационный учет Должника и членов его семьи по месту имеющегося у него жилого помещения прекращается в течение одного месяца с момента возникновения права собственности на замещающее жилье.

22. Денежные средства, полученные от реализации единственного жилья в соответствии с настоящим Положением, зачисляются на специальный расчетный счет, открытый финансовым управляющим имуществом должника.

23. Кредиторы вправе приобрести замещающее жилье Должнику как путем перечисления денежных средств на специальный расчетный счет Должника, открытый в соответствии с п. 22 настоящего Положения, так и напрямую продавцу без использования счетов Должника.

24. Фактические расходы конкурсных кредиторов Должника на покупку замещающего жилого помещения подлежат возмещению кредиторам за счет конкурсной массы вне очереди, за счет денежных средств, вырученных от продажи единственного жилья в соответствии с настоящим Положением.

25. Реализация имущества осуществляется в соответствии с настоящим Положением, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом особенностей, установленных Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23 июля 2015 года «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 5 апреля 2013 года № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими правоотношения в сфере несостоятельности (банкротства).

26. Предметом торгов является имущество, принадлежащее Должнику (далее - Имущество), выставленное на торги, а именно:

№ лота	Наименование имущества	Начальная цена продажи, руб. НДС не облагается
1	жилое помещение (квартира), площадью 141.9 кв.м., этаж 5, кадастровый номер 78:31:0001130:4341, адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 8а, литер. А, кв. 11	66 565 000,00

27. Имущество продается посредством проведения торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества. Торги являются открытыми по составу участников.

28. Торги по продаже имущества Должника проводятся в электронной форме с использованием Электронной площадки размещенной на сайте <https://bankrot.cdtrf.ru> в сети Интернет, оператором которой является АО «Центр дистанционных торгов» ИНН 1656057203 ОГРН 1101690068468 (далее также – «Оператор площадки»).

В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий Должника Родикова Лариса Александровна (ИНН 700602209827, СНИЛС 136-410-329 25, адрес для корреспонденции: 115193, г. Москва, а/я 10) - член Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО" (ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919, адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, 32А (фактический адрес), оф.300, а/я 22).

Продавцом имущества является Должник в лице конкурсного управляющего Должника (далее также – «Продавец»).

29. Срок проведения торгов определяется финансовым управляющим, при этом первые торги должны быть проведены не позднее 2 (двух) месяцев с даты утверждения настоящего Положения собранием кредиторов Должника от 25 октября 2024 г. Последующие торги проводятся в соответствии со сроками, установленными Законом о банкротстве.

30. Денежные средства, вырученные от реализации имущества, направляются на погашение требований кредиторов в порядке, определенном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

31. Финансовый управляющий осуществляет публикацию сообщения о проведении торгов не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов только в Едином Федеральном Реестре сведений о банкротстве. Указанное в настоящем пункте сообщение не публикуется в газете

«КоммерсантЪ» и в средствах массовой информации по месту нахождения должника.

32. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа.

Заявка должна содержать обязательство соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах оформляется заявителем произвольно в электронной форме и должна содержать:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.
- 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 саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий;

К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц, выданная не более чем за 1 месяц до даты подачи заявки (для юридического лица);
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не более чем за 1 месяц до даты подачи заявки (для индивидуального предпринимателя);
- документы, удостоверяющие 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);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;
- платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесения заявителем установленной суммы задатка,
- другие документы, предусмотренные Законом о банкротстве и Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

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

Продолжительность приема заявок на участие в торгах должна быть не менее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов в порядке, определенном настоящим Положением.

Заявки, поступившие по истечении срока их приема, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, не рассматриваются.

Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

33. **Размер задатка** для участия в торгах - 10 (десять) процентов от начальной цены продажи имущества. Задаток вносится в сроки, установленные для приема заявок на участие в торгах. Оплата задатка осуществляется заявителем только денежными средствами. Задаток вносится на счет оператора электронной площадки – АО «Центр дистанционных торгов». Задаток для участия в торгах должен быть внесен до окончания срока, указанного в сообщении о проведении торгов. Моментом внесения задатка считается момент поступления денежных средств на счет, указанный в сообщении о проведении торгов.

34. Отсутствие подтверждения поступления задатка на счет, указанный в извещении о проведении торгов на дату составления протокола об определении участников торгов, является основанием для отказа в допуске заявителя к участию в торгах.

35. По окончании срока приема заявок организатор торгов рассматривает присланные заявки, устанавливает факт поступления от заявителей задатков.

В соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 Организатор торгов принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении участников торгов.

В день подписания протокола об определении участников торгов организатор торгов направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа.

Порядок определения состава участников торгов, основания для отказа в допуске к участию в торгах, порядок оформления протокола об определении участников торгов определен в Приказе Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

36. **«Шаг аукциона»** устанавливается в размере 5 (пять) процентов от начальной продажной цены и указывается в сообщении о проведении торгов. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества/лота на «шаг аукциона».

37. Если к участию в торгах был допущен только один участник, финансовый управляющий предлагает заключить договор купли-продажи имущества должника единственному участнику торгов по цене, предложенной единственным участником, но не ниже начальной цены продажи имущества.

38. В течение пятнадцати 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.

39. В случае признания торгов несостоявшимися и/или незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, допущенным к участию в торгах, организатор торгов проводит повторные торги.

40. Продажа имущества на повторных торгах осуществляется в соответствии со ст.ст. 110, 139 ФЗ от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23 июля 2015 года.

Начальная цена продажи имущества на **повторных торгах** устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

В случае признания повторных торгов несостоявшимися оно подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением.

41. Продажа имущества посредством **публичного предложения** осуществляется в соответствии со ст.ст. 110, 111, 139 ФЗ от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23 июля 2015 года.

Начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах, сроком на 7 (семь) календарных дней с даты начала приема заявок.

Цена продажи имущества снижается на 10% (десять) процентов от начальной продажной цены указанной в сообщении о продаже имущества Должника посредством публичного предложения каждые 7 календарных дней. Минимальная цена продажи имущества – цена отсечения составляет 10% (десять) процентов от начальной цены продажи имущества.

Размер задатка для участия в торгах путем публичного предложения составляет 10% (десять) процентов от цены предложения действительной для периода, в который поступила заявка.

Право приобретения имущества принадлежит участнику торгов по продаже имущества посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества, которая не ниже начальной цены продажи имущества, 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, но не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества, но не ниже начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества посредством публичного предложения.

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

42. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий должника направляет

победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене.

43. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего внесенный задаток ему не возвращается.

44. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора в денежной форме на основной банковский счет должника.

45. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Признание результатов торгов недействительными влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем торгов.

46. В случае, если торги по продаже имущества посредством публичного предложения признаны несостоявшимися, а так же в случае незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, и кредиторы откажутся от принятия имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается его право распоряжения указанным имуществом и (или) правами требования. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи.

Финансовый управляющий



Л.А. Родикова