

«Согласовано»:

Финансовый управляющий
Жуков А.И.

«Утверждено»:

Управляющий
Рязанским отделением № 8606
ПАО Сбербанк

_____ /М. В. Зонов
« _____ » _____ 2019 г.



_____ /С.Н. Фролов
_____ 2019 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА
ЖУКОВА А.И., НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЗАЛОГЕ У ПАО СБЕРБАНК**

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)», Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Приказа Минэкономразвития РФ № 495 от 23.07.2015 г. «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 г. N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России», Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №58 от 23.07.2009 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», иных применимых к отношениям при продаже залогового имущества в ходе процедуры – реализация имущества должника нормативно-правовых актов Российской Федерации.

1.2. Решением Арбитражного суда Рязанской области от 11 апреля 2018 г. (полный текст 19 апреля 2018 года) по делу № А54-1645/2018 гражданин Жуков Алексей Иванович (Жуков А.И., ИНН 622706460370, адрес должника г. Рязань, ул. Станкозаводская, д. 27, кв.71), (28.03.1954 года рождения, место рождения - г. Спасск Рязанской области), далее именуемое «Должник», признан несостоятельным (банкротом). В отношении Должника открыта процедура – реализация имущества. Финансовым управляющим Должника утвержден Зонов Максим Валериевич из числа членов Ассоциации "Национальная организация арбитражных управляющих" (ИНН 622709988979, СНИЛС 107-968-096 97, регистрационный номер сводного государственного реестра арбитражных управляющих –16700), член Ассоциации "Национальная организация арбитражных управляющих" (ИНН 7710480611, ОГРН 1137799006840).

1.3. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества, находящегося в залоге ПАО Сбербанк (далее - Конкурсный кредитор, Залогодержатель), принадлежащего на праве собственности Жукову Алексею Ивановичу, в отношении которого 11 апреля 2018 г. решением Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-1645/2018 открыта процедура – реализация имущества.

1.4. Реализация имущества, находящегося в залоге у ПАО Сбербанк, 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 от 23.07.2015 №495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия» и иными нормативно-правовыми актами, регуливающими правоотношения в сфере несостоятельности (банкротства).

2. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

2.1. Начальная продажная цена предмета торгов определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества и устанавливается на основании:

- Лот № 1: Отчет об оценке № 23176 от 31.01.2019 г., подготовленный ООО «Вектра-Эксперт»

2.2. Предметом торгов является следующее Имущество.

№ Лота	Наименование и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость без НДС в рублях	Номер отчета об оценке	Начальная продажная стоимость	Залогодержатель
1.	Нежилое помещение, общая площадь 66.2 кв. м., кадастровый номер: 62:29:0070044:2534, расположенная по адресу: г. Рязань, пр-кт. Первомайский, д. 56, пом. Н 36.	3 583 000	№ 23176 от 31.01.2019 г	3 583 000	ПАО Сбербанк Договор ипотеки № 22/8606/0000/885/14301 от 30.11.2015 г., № 22/8606/0000/871/14301, от 28.05.2014 г., № 22/8606/0000/1050/14301, от 05.09.2014 г., № 22/8606/0000/1095/14301, от 26.09.2014 г.
	Нежилое помещение, общая площадь 77.1 кв. м., кадастровый номер: 62:29:0070044:2533, расположенная по адресу: г. Рязань, пр-кт. Первомайский, д. 56, пом. Н 35.	5 216 000		5 216 000	
Итого:		8 799 000		8 799 000	

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

2.4. Торги являются открытыми по составу участников.

2.5. В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий Жукова А.И. – Зонов Максим Валериевич.

2.6. Продажа имущества должника осуществляется посредством электронной площадки Общество с ограниченной ответственностью «Всероссийская электронная

торговая площадка», владеющее на праве собственности электронной торговой площадкой (доступ к сайту – <https://торговая-площадка-вэп.рф>).

2.7. Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

2.8. Размер задатка для участия в торгах – **10 (Десять) процентов** от начальной цены продажи имущества на соответствующих торгах; для торгов посредством публичного предложения размер задатка определяется: **10 (Десять) процентов** от начальной цены соответствующего периода торгов.

2.9. «Шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в размере **5 (Пять) процентов** от начальной продажной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

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

2.11. Продажа Имущества на повторных торгах и процедура оставления Имущества, осуществляется в соответствии со ст. 110, 111, 138, 139, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.12. Оформление права собственности на имущество и его передача осуществляются после его полной оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества. Расходы, связанные с регистрацией права собственности, возлагаются на покупателя.

2.13. В случае если повторные торги по продаже Имущества признаны несостоявшимися, залоговый кредитор – ПАО Сбербанк вправе оставить Имущество (каждый из лотов как вместе, так и по отдельности), находящееся в залоге за собой на условиях, предусмотренных ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Проведение торгов посредством публичного предложения

3.1. По истечении тридцати дней со дня признания повторных торгов не состоявшимися либо до истечения указанного срока (в случае отказа залогового кредитора оставить имущество за собой в порядке п. 4.1. статьи 138 Закона о банкротстве) Имущество подлежит продаже посредством публичного предложения согласно п. 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

3.2. Начальная продажная цена Имущества (каждого лота) в публичном предложении устанавливается в размере начальной продажной цены на повторных торгах.

3.3. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения – **каждый пятый календарный день с момента начала торгов;**

Величина снижения начальной цены (шаг снижения) - 5 процентов от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах / рублей.

Общий срок реализации имущества на торгах посредством публичного предложения составляет **23 (двадцать три) календарных дня** с момента начала торгов посредством публичного предложения, который начинает течь по истечении 5 (пяти) календарных дней с момента публикации сообщения о торгах посредством публичного предложения;

3.4. Снижение цены осуществляется в следующем порядке:

Дата и время начала этапа снижения цены	Дата и время окончания этапа снижения цены	Цена на этапе, руб.	Шаг снижения (% от начальной цены продажи в публичном предложении/рублей)	Комментарий
1 д.	4 д.	7 919 100,00		Цена на этапе указана в общем размере для всех лотов. Имущество на публичных торгах реализуется в составе лотов, указанных в разделе 2.
5 д.	9 д.	7 523 145,00	5	Цена на этапе указана в общем размере для всех лотов. Имущество на публичных торгах реализуется в составе лотов, указанных в разделе 2.
10 д.	14 д.	7 127 190,00	10	Цена на этапе указана в общем размере для всех лотов. Имущество на публичных торгах реализуется в составе лотов, указанных в разделе 2.
15 д.	19 д.	6 731 235,00	15	Цена на этапе указана в общем размере для всех лотов. Имущество на публичных торгах реализуется в составе лотов, указанных в разделе 2.
20 д.	23 д.	6 335 280,00	20	Цена на этапе указана в общем размере для всех лотов. Имущество на публичных торгах реализуется в составе лотов, указанных в разделе 2.

3.5. Минимальная цена продажи имущества составляет **восемьдесят процентов** от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах.

3.6. При отсутствии в установленный срок заявок на участие в торгах, содержащей предложение о цене Имущества Должника, которая определена не ниже установленной начальной цены продажи Имущества Должника, происходит снижение цены продажи Имущества Должника на величину дисконта в соответствии с п. 3.3 настоящего Положения.

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, которая 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.

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.

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.

Со дня определения победителя торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Подведение итогов торгов и определение победителя торгов, при наличии поданных претендентами заявок на участие в торгах, производится в последний день периода действия цены продажи Имущества.

Если победитель торгов уклоняется от заключения договора, не производит оплату по договору купли-продажи в установленный срок, организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества другим участникам торгов в порядке очередности подачи заявки.

В случае отказа или уклонения победителя торгов (либо последующих участников торгов подавших заявку на том же отрезке действия цены предложения) от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) дней со дня получения предложения конкурсного управляющего о заключении такого договора, а также отсутствия полной оплаты по договору купли-продажи в течение 30 дней с даты заключения договора, внесенный задаток ему не возвращается и дальнейшая продажа производится начиная с последней цены, установленной на день определения победителя торгов.

3.7. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие оператору электронной площадки заявку с необходимыми документами и внесшие в установленном порядке **задаток в размере 10% процентов** от цены продажи соответствующего лота, действующей в период подачи заявки.

3.8. Конкурсный кредитор, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона, на специальный банковский счет, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения конкурсным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

3.9. В случае если торги по продаже имущества должника в форме публичного предложения признаны несостоявшимися, то Конкурсный кредитор и конкурсный управляющий с целью дальнейшей реализации имущества вправе внести изменения в настоящее Положение.