

УТВЕРЖДЕНО:
Собранием кредиторов
Протокол №2 от 11.06.2026 г.

Финансовый управляющий
Комар С.А.



_____ **Е.С. Попова**

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке сроков и условиях продажи имущества

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества, принадлежащего должнику Комар Сергей Александрович разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, с учетом особенностей предусмотренных Федеральным законом РФ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме при 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 05.04.2013 № 178 и признании утратившим силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и другими нормативными документами.

1.2. Решением АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 14.10.2025 дело № А41-1892/25 Комар Сергей Александрович (д.р. 09.03.1965, м.р. гор. Борисов Минской обл, СНИЛС 20120293583, ИНН 772996599720, адрес: 140603, Московская область, г. Зарайск, ул. Октябрьская, 2, кв. 16) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Попова Екатерина Сергеевна (ИНН 770201503150, СНИЛС 142-429-116 35) - член Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа" (ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418, адрес: 115191, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Даниловский, пер. Гамсоновский, д. 2, этаж 1 ком. 85). Реестр требований кредиторов закрывается 25.12.2025 Адрес для направления корреспонденции/требований 115191, г Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ ВН.ТЕР.Г., Гамсоновский пер, д.2, стр.1, пом.85

2. Понятия и термины

Для целей настоящего Положения используются следующие понятия и термины:

«Должник» - Комар Сергей Александрович (д.р. 09.03.1965, м.р. гор. Борисов Минской обл, СНИЛС 20120293583, ИНН 772996599720, адрес: 140603, Московская область, г. Зарайск, ул. Октябрьская, 2, кв. 16)

«Организатор торгов» - финансовый управляющий Попова Екатерина Сергеевна.

«Электронные торги» - комплекс мероприятий по продаже имущества на электронной площадке, осуществляемый в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

«Имущество» - имущество Должника, входящее в конкурсную массу.

«Начальная продажная цена имущества» - начальная цена имущества Должника определена в соответствии с решением финансового управляющего согласно п.1 ст.213.26 Закона о банкротстве.

«Задаток» - денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения, которая составляет 10 (десять) % от цены лота, а в случае проведения торгов в форме публичного предложения от цены на этапе и перечисляется на специальный банковский счет Должника, который предназначен только для учета денежных средств, поступающих от участников торгов в виде задатков. Реквизиты счета подлежат обязательному опубликованию в сообщении о проведении торгов.

«Шаг аукциона» - величина, на которую увеличивается начальная продажная цена Имущества.

«Заявитель» - лицо, зарегистрировавшееся на электронной площадке ООО «Электронные системы Поволжья», (сайт в сети «Интернет» <http://el-torg.com>), подающее оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы.

«Заявка» - письменное заявление подаваемое Заявителем для участия в торгах.

«Участник торгов» - Заявитель, допущенный организатором торгов, к участию в торгах.

«Победитель торгов» - участник торгов, признанный победителем в соответствии с условиями настоящего Порядка.

«Торги» - торги в форме аукциона, открытые по составу участников и по форме представления предложений о цене Имущества.

3. Обязательные условия проведения торгов

3.1. Предметом торгов

Недвижимое имущество:

Земельный участок, категория земель Земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый (условный) номер 50:18:0070453:138, Площадь 139193 +/- 261 кв.м, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Шебаршино. Участок находится примерно в 1500 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Можайский район, д. Шебаршино, начальная цена реализации 15 376 651рублей.

3.2. Стоимость Имущества определена в соответствии с Решением об оценке имущества гражданина от 12 февраля 2026 г. Имущество Должника выставляется на торги, отдельными лотами. Исходя из целесообразности, финансовый управляющий самостоятельно определил состав и количество имущества должника входящего в лот, выставляемый на продажу.

3.3. В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий.

3.4. Организатор торгов выполняет функции, предусмотренные в п.8 ст.110 Закона о банкротстве, а также иные функции, предусмотренные Законом о банкротстве и Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

3.5. Продавцом Имущества выступает Комар Сергей Александрович в лице финансового управляющего Поповой Екатерины Сергеевны.

3.6. Торги проводятся на электронной площадке ООО «Электронные системы Поволжья», (сайт в сети «Интернет» <http://el-torg.com>)

3.7. Ознакомление с Имуществом и документами осуществляется в порядке, указанном в сообщении о проведении торгов.

4. Продажа имущества на первых торгах 4.1. Организатор торгов не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты проведения торгов публикует информационное сообщение о проведении торгов в ЕФРСБ – www.fedresurs.ru. В сообщении о продаже имущества должны содержаться сведения, предусмотренные п.10 ст. 110 Закона о банкротстве.

4.2. Проект договора купли-продажи имущества и договор о задатке подписанные электронной цифровой подписью организатора торгов подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

4.3. Место представления заявок для участия в торгах - ООО «Электронные системы Поволжья», (сайт в сети «Интернет» <http://el-torg.com>).

4.4. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям Закона о несостоятельности (банкротства), Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495. Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа.

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

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

4.7. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

4.8. Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

4.9. **Размер задатка** для участия в торгах составляет **10 (десять) процентов** начальной продажной цены имущества.

4.10. Задаток должен быть перечислен до времени окончания приема заявок. Участник торгов должен обеспечить поступление задатка на указанный организатором торгов счет, до времени составления протокола об определении участников торгов.

4.11. Определение участников торгов осуществляется организатором торгов в соответствии с положениями статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.

К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, своевременно перечислили задаток в установленном размере.

4.12. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

4.13. **«Шаг аукциона»** - устанавливается в размере **5 (пять) процентов** начальной продажной цены имущества.

4.14. Торги проводятся на электронной площадке с учетом Регламента электронной площадки в части, не противоречащей настоящему Положению, Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495, Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)».

4.15. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену. Предложения, содержащие цену ниже начальной цены, не рассматриваются.

Победитель торгов определяется в соответствии с положениями Закона о банкротстве.

4.16. 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, договор заключается с этим участником торгов по цене не ниже установленной начальной цены продажи.

4.17. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие в соответствии с пунктом 7.1 Приказа Минэкономразвития № 495 протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися.

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

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

4.20. Сведения о результатах проведения торгов включаются в ЕФРСБ – www.fedresurs.ru.

4.21. В случае если торги признаны состоявшимися, в этом информационном 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, арбитражному 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/лота.

4.22. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который заключается финансовым управляющим с победителем торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все связанные с таким оформлением расходы полностью возлагаются на покупателя.

4.23. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов, арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи (п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве).

4.24. Победитель торгов в течение 5 (пяти) дней с даты получения предложения финансового управляющего о заключении договора купли-продажи обязан подписать договор купли-продажи.

4.25. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) дней с даты получения предложения о подписании договора от конкурсного управляющего, внесенный задаток ему не возвращается, конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов, по предложенной этим участником цене.

4.26. Победитель торгов обязан полностью оплатить стоимость приобретаемого лота в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты заключения договора, при этом в сумму оплаты засчитывается внесенный для участия в торгах задаток.

4.27. Оплата по договору купли-продажи должна быть осуществлена в денежной форме на счет, реквизиты которого будут размещены в сообщении о проведении торгов организатором торгов.

4.28. Переход прав собственности к покупателю осуществляется (оформляется) только после полной оплаты стоимости имущества, указанного в договоре купли-продажи.

4.29. Передача имущества и имеющейся документации и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, после полной оплаты. При реализации долей Обществ сделка подлежит нотариальному удостоверению.

5. Продажа имущества на повторных торгах

5.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для первоначальных торгов при этом, **начальная цена** продажи имущества на повторных торгах устанавливается **на 10 % (десять процентов) ниже** начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

5.2. В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

Организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи предприятия с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов, принимает решение о продаже имущества должника посредством публичного предложения. Публикация о продаже имущества должника посредством публичного предложения размещается не позднее 15 рабочих дней со дня принятия конкурсным управляющим такого решения.

6. Порядок продажи имущества посредством публичного предложения

6.1. В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их 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. Организатор торгов публикует информационное сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения в ЕФРСБ – www.fedresurs.ru

6.3. При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 ФЗ Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

6.4. При продаже имущества посредством публичного предложения **начальная цена** продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах, и действует пять календарных дней. Далее подлежит снижению в порядке п. 6.8.

6.5. **Величина снижения** начальной цены продажи имущества – **10%** от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения. Под указанной ценой понимается начальная **цена** продажи имущества посредством публичного предложения, указанная в публикации первоначального сообщения о публичном предложении.

6.7. Цена продажи имущества (**цена отсечения**) - **10%** (десять процентов) от начальной цены продажи имущества.

6.8. **Срок**, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена – **3 рабочих дня**.

6.9. Для участия в торгах участник торгов вносит **задаток в размере 10% от начальной цены лота**, установленной для **определенного периода** проведения торгов на задатковый счет должника.

6.10. Задаток должен быть перечислен до времени окончания приема заявок. Участник должен обеспечить поступление задатка на счет, указанный организатором торгов, до времени подведения итогов периода.

6.11. **Подведение итогов торгов** по каждому периоду проводится на следующий рабочий день, до 10:00 (время московское), при наличии заявок.

6.12. 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, 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 посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения 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, но не ниже начальной цены, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

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

6.14. Порядок заключения договора купли-продажи, условия, и порядок расчетов определены настоящим положением (Раздел 4).

Финансовый управляющий



Попова Екатерина Сергеевна