УТВЕРЖДЕНО

Залоговым кредитором

Малиновским Евгением Валерьевичем

(ИНН 701743086707, СНИЛС 144-865-820 94)

от «\_\_\_\_» декабря 2021 года

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества

гр. Латыпова Ранаса Загитовича

(04.02.1968г.р. в г.Ташкент респ.Узбекистан; адрес: г. Томск, пр.Мира,13, кв.65; ИНН 701724388100; СНИЛС 034-990-443 73)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. Настоящее Положение (далее - Положение) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества **гр. Латыпова Ранаса Загитовича (04.02.1968г.р. в г.Ташкент респ.Узбекистан; адрес: г. Томск, пр.Мира,13, кв.65; ИНН 701724388100; СНИЛС 034-990-443 73)** (далее – Должник, дело о банкротстве №А67-468/2020).
3. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с настоящим Положением, разработанным на основании ст.ст. 110, 111, 131, 134, 139 Федерального закона «О несостоятельности (Банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. (далее - Закон)., Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 N 495 "Об утверждении Порядка проведения открытых 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».

Торги являются открытыми по составу участников и открытыми по форме подачи предложений о цене.

В качестве Продавца имущества выступает Должник в лице финансового управляющего.

1. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в Положение и утверждения соответствующих изменений собранием кредиторов, настоящее Положение применяется с учетом таких изменений.
2. В качестве Организатора торгов выступает финансовый управляющий Должника, почтовый адрес: 634029, г. Томск, пр. Фрунзе, д224, кв.7
3. Оператором электронной площадки по продаже имущества, в порядке, установленном настоящим Положением, является ООО «ЭЛЕКТРОННЫЕ СИСТЕМЫ ПОВОЛЖЬЯ»
ИНН: 5262258084
КПП: 526201001, 123317, ИНН 7716572717, ОГРН 5077746330800.
4. Наименование электронной площадки: -«ЭЛЕКТРОННЫЕ СИСТЕМЫ ПОВОЛЖЬЯ»
адрес в сети интернет: <http://el-torg.com/>

II. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПРОДАЖЕ

1. Оценка имущества Должника осуществлена независимым оценщиком **ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» (634033, ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, ТОМСК ГОРОД, КАЛУЖСКАЯ УЛИЦА, 17/2, 17, ОГРН: 1027000858620, Дата присвоения ОГРН: 27.08.2002, ИНН: 7017057431, КПП: 701701001)**

Рыночная стоимость имущества Должника определена в соответствии с отчетом привлеченного независимого оценщика - отчет № 448/21 от 15.11.2021 г., эксперт -Лобов Юрий Алексеевич)

1. Продаже на торгах подлежит залоговое имущество – жилой дом, земельный участок Должника расположенный по адресу: Томская область, Томский район, д.Кисловка, ул.Урожайная, д.29, а именно:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Количество** | **Рыночная стоимость (НДС не предусмотрен) руб.** | **Рыночная стоимость с учетом количества** **(НДС не предусмотрен) руб.** |
| 1 | Здание – жилой дом, 70:14:0100043:263, площадь 210 кв.м, расположенное по адресу: Томская область, Томский район, д.Кисловка, ул.Урожайная, д.29 *(залоговое имущество договор залога недвижимого имущества №03/00-005067/810-2015 от 11.01.2016г, договор уступки права требования (цессия), №б/н от 16.06.2021г.)* | 1 объект | 15 097 000,00 | 15 097 000,00 |
| 2 | -земельный участок, 70:14:0100043:227, назначение – земли населенных пунктов, площадь 1000 кв.м,, расположенный по адресу: Томская область, Томский район, д.Кисловка, ул.Урожайная, д.29*(залоговое имущество: договор залога недвижимого имущества №03/00-005067/810-2015 от 11.01.2016г, договор уступки права требования (цессия), №б/н от 16.06.2021г.)* | 1 объект | 524 000,00 | 524 000,00 |
|  | **ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВСЕГО:** | **15 621 000,00** |

2.3. Начальная цена продажи имущества определяется равной рыночной стоимости имущества Должника, установленной в отчете независимого оценщика в общей сумме **15 621 000, 00** (пятнадцать миллионов шесть сот двадцать одна тысяча рублей 00 копеек) НДС не предусмотрен.

III. СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ ЛОТОВ

**3.1.** В целях получения максимальной выручки имущество Должника выставляется на торги одним лотом:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Количество** | **Рыночная стоимость (НДС не предусмотрен) руб.** | **Рыночная стоимость с учетом количества** **(НДС не предусмотрен) руб.** |
| 1 | -Здание – жилой дом, 70:14:0100043:263, площадь 210 кв.м, расположенное по адресу: Томская область, Томский район, д.Кисловка, ул.Урожайная, д.29;-земельный участок, 70:14:0100043:227, назначение – земли населенных пунктов, площадь 1000 кв.м,, расположенный по адресу: Томская область, Томский район, д.Кисловка, ул.Урожайная, д.29 | 1 (предмет продажи) | 15 621 000,00 | 15 621 000,00 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВСЕГО: | **15 621 000,00** |

1. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ТОРГАХ
	1. **Общие положения**
2. Продажа имущества Должника осуществляется путем проведения открытых торгов по составу участников и по форме подачи предложений о цене посредством аукциона.
3. В качестве Организатора торгов выступает финансовый управляющий Должника.
4. Размер задатка определяется в размере 20 (двадцать) % от начальной цены продажи имущества.
5. Шаг аукциона определяется в размере 5 (пять) % от начальной цены продажи имущества.

4.2. Подготовка к проведению торгов

* + 1. После утверждения настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов.
		2. После определения даты проведения торгов Организатор торгов публикует информационное сообщение о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) не позднее, чем за 25 рабочих дней до даты проведения торгов.
		3. Информационное сообщение о проведении торгов должно содержать:

♦ сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;

* сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;
* порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
* порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых Участниками торгов документов и требования к их оформлению;
* размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, существенные условия проекта договора о задатке;
* начальная цена продажи имущества Должника, величина повышения начальной цены продажи (шаг аукциона);
* порядок и критерии выявления Победителя торгов;
* дата, время и место подведения результатов торгов;
* порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
* сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
* сведения об Организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.
	+ 1. Организатор торгов выполняет следующие функции:
* опубликовывает и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
* подписывает протокол о результатах проведения торгов, уведомляет Заявителей и Участников торгов о результатах проведения торгов;
* осуществляет иные полномочия, связанные с подготовкой и проведением торгов.
	+ 1. Для участия в торгах Заявитель представляет заявку на участие в торгах и вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении, на указанный в сообщении счет. Задаток признается внесенным в установленный срок, если подтверждено поступление денежных средств на счет, указанный в сообщении, на дату составления протокола об определении участников торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счёт, является выписка (выписки) со счёта, квитанция, иной документ - с отметкой банка, подтверждающий зачисление (поступление) установленного задатка. Датой поступления задатка считается дата зачисления (поступления) его на расчетный счет, указанный в сообщении. Суммы внесенных Заявителями задатков возвращаются всем Заявителям, за исключением Победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

4.2.6. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

* 1. **Расчеты после проведения торгов.**
		1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество Должника в течение тридцати календарных дней со дня подписания договора купли- продажи.
1. Оплата производится путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника. Факт оплаты имущества Должника в полном объеме, подтверждается выпиской (выписками) со счёта, квитанцией, иным документом - с отметкой банка Должника о зачислении денежных средств. Датой оплаты имущества Должника считается дата зачисления денежных средств на специальный банковский счет Должника.
2. Задаток, уплаченный Победителем торгов, засчитывается в счет исполнения обязательства Покупателя по оплате приобретенного имущества Должника.
3. Право собственности на имущество Должника переходит к Покупателю и само имущество передается Покупателю после полной оплаты данного имущества.
4. В случае нарушения Победителем торгов (Покупателем) сроков полной оплаты приобретенного имущества Должник, в лице конкурсного управляющего, вправе отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков.
	1. Порядок проведения повторных торгов.
		1. Повторные торги по продаже имущества Должника проводится в следующих случаях:
* если Организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися;
* в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов.
	+ 1. Конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества на повторных торгах.
		2. Начальная цена продажи имущества, выставляемого на повторные торги, устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.
		3. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первоначальные торги.
		4. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов дальнейшая реализация имущества осуществляется на торгах посредством публичного предложения.
1. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

5.1. Продажа имущества Должника на торгах посредством публичного предложения методом понижения цены осуществляется в следующем порядке:

Срок действия каждого публичного предложения составляет 5 (пять) календарных дней.

Величину снижения (шаг снижения) начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения установить в размере 15 % (пятнадцать процентов) от начальной цены продажи посредством публичного предложения. При отсутствии заявок с установленной ценой, по истечении каждых последующих 5 (пяти) календарных дней производится уменьшение цены предложения на шаг снижения, до достижения ценой предложения уровня цены отсечения, которая устанавливается настоящим положением в размере 25% от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения. После чего торги посредством публичного предложения прекращаются.

Окончательная цена продажи имущества Должника посредством публичного предложения (цена отсечения) не может быть менее 25 % (двадцати пяти процентов) от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения.

5.2. Начальная цена продажи имущества, выставляемого на торги посредством публичного предложения, устанавливается на уровне начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах.

5.2. 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 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.

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.

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

1. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, КОТОРОЕ НЕ БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО В ХОДЕ ТОРГОВ.
2. По имуществу, подлежащему реализации на торгах в форме аукциона и не проданному на торгах, в том числе путем публичного предложения, финансовый управляющий направляет предложения кредиторам о принятии имущества в счет погашения требований. Зачет требования, а также погашение требования предоставлением отступного допускается только при отсутствии непогашенных требований, относящихся к текущим платежам, требований первой или второй очереди, при условии соблюдения очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов. Погашение требований кредиторов путем заключения соглашения об отступном допускается в случае согласования данного соглашения с собранием кредиторов (комитетом кредиторов) в порядке, установленном статьей 142.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».
3. При отказе кредиторов от принятия имущества для погашения своих требований, которое предлагалось к продаже, но не было продано в ходе реализации имущества гражданина производства, и при отсутствии заявлений собственника имущества должника - унитарного предприятия, о правах на указанное имущество финансовый управляющий направляет подписанный им акт о передаче указанного имущества должника в органы местного самоуправления по месту нахождения имущества должника или в соответствующий федеральный орган исполнительной власти.
4. Имущество, которое в силу закона не может принадлежать кредиторам или органам местного самоуправления, подлежит передаче в федеральную собственность.
5. Не позднее чем через тридцать дней с даты получения соответствующего акта о передаче имущества должника органы местного самоуправления или федеральный орган исполнительной власти принимают указанное имущество и несут все расходы на его содержание.
6. При отказе или уклонении органа местного самоуправления либо федерального органа исполнительной власти от принятия имущества, финансовый управляющий обязан обратиться в арбитражный суд, в производстве которого находится дело о банкротстве, с заявлением о понуждении соответствующего органа местного самоуправления или федерального органа исполнительной власти к принятию указанного имущества.
7. В случае наличия разногласий между финансовым управляющим и органом местного самоуправления или федеральным органом исполнительной власти, связанных с передачей имущества, орган местного самоуправления или федеральный орган исполнительной власти обязаны направить финансовому управляющему протокол разногласий не позднее чем через 14 (четырнадцать) дней с даты получения уведомления финансового управляющего.
8. При отклонении данного протокола финансовый управляющий обязан обратиться в арбитражный суд, в производстве которого находится дело о банкротстве, с заявлением о рассмотрении возникших разногласий. Арбитражный суд определяет условия передачи имущества, в отношении которых имелись разногласия, органу местного самоуправления или Российской Федерации. С даты вынесения определения арбитражного суда по результатам рассмотрения указанных заявлений финансового управляющего, расходы на содержание указанного имущества производятся за счет соответствующих бюджетов.
9. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ
10. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
11. Признание компетентными органами результатов торгов недействительными влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем торгов.
12. ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОСТУПИВШИХ

ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА

1. Денежные средства, полученные от продажи имущества Должника, не являющегося предметом залога, направляются конкурсным управляющим для погашения требований кредиторов в порядке, предусмотренном ст.134 Закона о несостоятельности (банкротстве).

Конкурсный кредитор

(залогодержатель имущества Должника) Малиновский Евгений Валерьевич