

**«ПОЛОЖЕНИЯ**  
**о порядке, сроках и условиях продажи имущества**  
**ИП Рихтер Андрея Яковлевича»**  
**(08.11.1968 г.р., ОГРНИП 304701735001950, ИНН 701900087083)**

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение (далее - Положение) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества, принадлежащего гражданину Рихтер Андрею Яковлевичу (08.11.1968г.р., ОГРНИП 304701735001950, ИНН 701900087083) в деле № А67-10692/2018 о банкротстве индивидуального предпринимателя Рихтер Андрея Яковлевича (далее - Должник).

1.2. 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 № 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.

1.3. В качестве Организатора торгов выступает финансовый управляющий.

1.4. Оператором электронной площадки по продаже имущества, в порядке, установленном настоящим Положением, является НЭП «Фабрикант» (<https://www.fabrikant.ru/>), ООО «Фабрикант.ру» 123112, Москва, Тестовская улица, 10, «Москва Сити», Северная башня, 1 подъезд, 25 этаж, ИНН 77,03561549, ОГРН 1057748006139. Наименование электронной площадки: «Межотраслевая торговая Система «Фабрикант», адрес в сети интернет: <http://www.fabrikant.ru>.

**II. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПРОДАЖЕ**

2.1. Начальная продажная цена имущества Должника, определяется на основании Отчета №23/011 от «12» июня 2023г. об оценке объекта недвижимого имущества, подготовленного ООО «Артикул», а также справке от 23.10.2023 подготовленного ООО «Артикул», а также утверждена Постановлением Седьмого Арбитражного апелляционного суда от 06.12.2023.

2.2. Продаже на торгах подлежит недвижимое имущество:

№	Наименование	Количество	Начальная стоимость на первых торгах руб.
1.	Нежилое помещение общей площадью 269,9 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2913), расположенное на 2- м этаже нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001		16 089 000
2.	Нежилое помещение общей площадью 273,7 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2912), расположенное в подвале нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001		12 839 000

3.	1341/8000 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419,0 кв.м. (кад. № 70:21:200021:2504) по адресу: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	596 000
4	Доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., по адресу: Томская область, г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:200021:2504, принадлежащая Рихтер Елене Анатольевне, пропорциональная ½ доли в праве собственности на нежилое помещение назначение: нежилое, 2 этаж, общей площадью 269,90 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2913, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001	596 000
5	1359/8000 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., по адресу: Томская область, г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:200021:2504	604 000
6	доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., по адресу: Томская область, г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:200021:2504, принадлежащая Рихтер Елене Анатольевне, пропорциональная ½ доли в праве собственности на нежилое помещение, общей площадью 273,70 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2912, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001.	604 000
<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВСЕГО:</b>		<b>31 328 000,00</b>

### III. СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ ЛОТОВ.

3.1. В целях получения максимальной выручки имущество Должника выставляется на торги двумя лотами:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах руб.
1.	- Нежилое помещение общей площадью 269,9 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2913), расположенное на 2- м этаже нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001	16 089 000,00

	<p>- 1341/8000 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419,0 кв.м. (кад. № 70:21:200021:2504) по адресу: Томская область, г. Томск, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала</p> <p>- Доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., по адресу: Томская область, г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:200021:2504, принадлежащая Рихтер Елене Анатольевне, пропорциональная 1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение назначение: нежилое, 2 этаж, общей площадью 269,90 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2913, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 2001</p>	<p>596 000,00</p> <p>596 000,00</p> <p><b>Всего:</b> <b>17 281 000,00</b></p>
2.	<p>- Нежилое помещение общей площадью 273,7 кв.м. (кад.№70:21:0200021:2912), расположенное в подвале нежилого здания по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001</p> <p>- 1359/8000 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., по адресу: Томская область, г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:200021:2504</p> <p>- Доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгового комплекса, общей площадью 419 кв.м., по адресу: Томская область, г. Томск, расположен в северной части кадастрового квартала, кадастровый номер 70:21:200021:2504, принадлежащая Рихтер Елене Анатольевне, пропорциональная 1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение, общей площадью 273,70 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200021:2912, адрес: г. Томск, пр. Кирова, д. 3Г, пом. 1001.</p>	<p>12 839 000,00</p> <p>604 000,00</p> <p>604 000,00</p> <p><b>Всего:</b> <b>14 047 000,00</b></p>
<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВСЕГО:</b>		<b>31 328 000,00</b>

#### IV. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ТОРГАХ

##### 4.1. Общие положения

4.1.1. Продажа имущества Должника осуществляется путем проведения открытых торгов по составу участников и по форме подачи предложений о цене посредством аукциона.

4.1.2. В качестве Организатора торгов выступает финансовый управляющий Должника.

4.1.3. Размер задатка определяется в размере 5 (пяти) % от начальной цены продажи имущества.

4.1.4. Шаг аукциона определяется в размере 10 (десять) % от начальной цены продажи имущества.

##### 4.2. Подготовка к проведению торгов

4.2.1. В случае незаключения договора купли-продажи с участником долевой собственности в течении месячного срока. Организатор торгов определяет дату проведения торгов.

4.2.2. После определения даты проведения торгов Организатор торгов публикует информационное сообщение о проведении торгов на интернет ресурсе <https://www.tomsk.ru09.ru/>, а также включает сведения о дате проведения торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.

4.2.3. 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 предоставляемых Участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- ◆ размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся 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.

4.2.4. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- ◆ публикует 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.

4.2.5. 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)».

4.3. Расчеты после проведения торгов.

4.3.1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество Должника в течение тридцати календарных дней со дня подписания договора купли-продажи.

4.3.2 Оплата производится путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника:

ФИО получателя: Рихтер Андрей Яковлевич

Счет получателя: № 40817810064001233611

Банк получатель: Томское отделение №8616 ПАО Сбербанк в г. Томске.

Адрес подразделения Банка: 634061, Томская область, г. Томск, проспект Фрунзе, д. 90/1.

БИК банка: 046902606

Кор/счет банка: 30101810800000000606

ИНН Банка: 7707083893

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.

4.3.3. Задаток, уплаченный Победителем торгов, засчитывается в счет исполнения обязательства Покупателя по оплате приобретенного имущества Должника.

4.3.4. Право собственности на имущество Должника переходит к Покупателю и само имущество передается Покупателю после полной оплаты данного имущества и произведения государственной регистрации права собственности.

4.3.5. В случае нарушения Победителем торгов (Покупателем) сроков полной оплаты приобретенного имущества Должник, в лице финансового управляющего, вправе отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков.

4.3.6. Согласно ст. 250 ГК РФ, участники долевой собственности обладают преимущественным правом покупки доли в праве общей собственности.

4.4. Порядок проведения повторных торгов.

4.5.1. Повторные торги по продаже имущества Должника проводятся в следующих случаях:

- ◆ если Организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися;
- ◆ в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов.

4.4.2. Финансовый 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.

4.4.3. Начальная цена продажи имущества, выставляемого на повторные торги, устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

4.4.4. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первоначальные торги.

4.4.5. В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона о банкротстве, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 настоящего Федерального закона.

4.4.6. В случае если кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества признания повторных торгов несостоявшимися или не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов дальнейшая реализация имущества осуществляется на торгах посредством публичного предложения.

4.4.7. После определения победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключен договор купли-продажи) сособственнику имущества предоставляется возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение 5 рабочих дней с даты получения им соответствующего предложения, имущество должника подлежит реализации победителю торгов. Данное условие применимо на любом этапе проведения торгов.

## V. 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 10 % (десять 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 40% 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 40% (сорока процентов) от начальной стоимости имущества.

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

5.3. 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.

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

## VI. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ

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

7.2. Признание компетентными органами результатов торгов недействительным влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем торгов.

## VII. ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОСТУПИВШИХ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА

8.1. Денежные средства, полученные от продажи имущества Должника, не являющегося предметом залога, направляются финансовым управляющим для погашения требований кредиторов в порядке, предусмотренном ст. 213.27 и 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансовый управляющий Рихтера А.Я.

Комарских А.Н.