

«УТВЕРЖДЕНО»

Залоговый кредитор:
Новосибирский социальный коммерческий банк
«Левобережный» (публичное акционерное общество)

Генеральный директор

(В.В. Шапоренко)

29 сентября 2022 г.



ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника

гражданки
КОТОВОЙ Натальи Валерьевны
ИНН 540506058043

Дело о банкротстве № А45-35925/2021,
в производстве Арбитражного суда Новосибирской области

г. Новосибирск

1. Общие условия

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника гражданки **КОТОВОЙ Натальи Валерьевны**, ИНН 540506058043, дело о банкротстве А45-35925/2021, в производстве Арбитражного суда Новосибирской области (далее – Положение) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества должника-гражданки **КОТОВОЙ Натальи Валерьевны** (далее – Должник), находящегося в залоге у Банка «Левобережный» (ПАО) (далее – Залоговый кредитор).

1.2. Залоговое имущество, указанное в пункте 2.3.1. настоящего Положения, является общей совместной собственностью **КОТОВОЙ Натальи Валерьевны**, **КОТОВА Евгения Петровича**, о чем Едином государственном реестре недвижимости 27.11.2006 сделана запись о регистрации права собственности № 54-54-01/299/2006-359.

КОТОВА Наталья Валерьевна и **КОТОВ Евгений Петрович** являются солидарными должниками Банка «Левобережный» (ПАО) по кредитному договору № ИН26517-18.

1.3. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с настоящим Положением, разработанным на основании ст. ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 110, 111, 130, 131, 138, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 (далее – Закон о банкротстве), Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «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», Регламента системы электронных торгов.

1.4. В случае возникновения в ходе процедуры реализации имущества гражданина обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в Положение и утверждения Залоговым кредитором соответствующих изменений, настоящее Положение применяется с учетом таких изменений.

1.5. Финансовый управляющий открывает отдельный (специальный) банковский счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве.

Денежные средства со специального банковского счета должника списываются по распоряжению Финансового управляющего только в целях удовлетворения требований кредиторов в порядке, предусмотренном ст. 138 Закона о банкротстве.

1.6. В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий имуществом должника – гражданки **КОТОВОЙ Натальи Валерьевны** – **ЛЕБЕДЕВ Сергей Викторович** или привлекаемая им специализированная организация, которая не должна являться заинтересованным лицом в отношении Должника и финансового управляющего (далее – Организатор торгов). Оплата услуг специализированной организации по проведению торгов осуществляется за счет имущества Должника, Залоговый кредитор не несет расходов по оплату таких услуг.

1.6. Организатор торгов представляет претендентам на участие в торгах настоящее Положение для ознакомления, в порядке и сроки, установленные для принятия заявок в месте принятия данных заявок.

2. Имущество Должника, подлежащее продаже в порядке, установленном настоящим Положением

2.1. Оценка имущества Должника, находящегося в залоге у Банка «Левобережный» (ПАО) и указанного в п. 2.3. настоящего Положения, осуществлена независимым оценщиком – Обществом с ограниченной ответственностью Консалтинговый центр «ЭКСПЕРТ», сокращенное название: ООО КЦ «ЭКСПЕРТ» (Отчет об определении рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Крылова, дом 4, кв. 53 и составляет на 08 сентября 2022 года **25 090 000,00 (Двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей**.

2.2. Продаже на торгах подлежит имущество Должника, обремененное залогом Залогового кредитора, выявленное Финансовым управляющим на дату подписания Положения и указанное в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Положения.

2.3. Все имущество, указанное в Приложении № 1, продается 1 (Одним) лотом.

2.4. Начальная продажная цена (стоимость) в отношении лота, состоящего из 1-го объекта:

- Квартира, состоящая из 4-х комнат, общей площадью 137,7 кв.м., в том числе жилой площадью 81,8 кв.м., расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, дом 4, кв. 53, кадастровый номер: 54:35:101196:176,

определяется Залоговым кредитором в порядке ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и составляет **25 090 000,00 (Двадцать пять миллионов девяносто тысяч) рублей**.

2.5. В составе имущества, подлежащего продаже, отсутствует имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте.

3. Порядок продажи имущества Должника

3.1. Продажа имущества Должника в соответствии с настоящим Положением осуществляется на открытых торгах путем проведения аукциона в электронной форме.

3.2. Предложения о цене имущества представляются в открытой форме и заявляются участниками открыто в ходе аукциона, по правилам проведения аукциона с шагом на повышение. **Размер задатка составляет 10 (десять) процентов от начальной цены лота. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены лота.** Прочие условия и порядок участия в торгах, их организации и проведения, подведения итогов торгов определены в соответствующем разделе настоящего Положения.

4. Подготовка к проведению торгов

4.1. После утверждения настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов и публикует информационное сообщение о проведении торгов **не позднее, чем за 30 календарных дней до даты проведения торгов** в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщение о продаже имущества.

4.2. Организатор торгов обеспечивает проведение торгов по продаже имущества должника в электронной форме, в строгом соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ и Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495, Регламентом системы электронных торгов.

4.3. Организатор торгов осуществляет проведение торгов на электронной торговой площадке **Фабрикант, www.fabrikant.ru.**

4.4. В объявлении о торгах должны содержаться:

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; начальная цена продажи имущества;

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;

величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона");

4.5. Организатор торгов выполняет следующие функции:

публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;

представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа;

проверяет наличие полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной оператору электронной площадке заявке на участие в торгах, и их соответствие установленным требованиям и направляет уведомление об этом оператору электронной площадки;

осуществляет прием задатков;

в случае установления непредставления заявителем полного перечня документов и сведений направляет оператору электронной площадки уведомление о неполноте заявки или ее несоответствии установленным требованиям;

принимает решение о допуске Заявителя к участию в торгах, подписывает протокол об определении участников торгов и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа;

утверждает представленный оператором электронной площадки протокол о результатах проведения торгов;

осуществляет иные полномочия, связанные с подготовкой и проведением торгов.

4.6. Оператор электронной площадки:

- без взимания платы проводит регистрацию заявителей на электронной площадке;

- размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах;
- принимает и регистрирует заявки на участие в открытых торгах;
- рассматривает предложения участников торгов о цене имущества и определяет победителя открытых торгов;
- составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения, а также размещает его на электронной площадке и в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве.

4.7. К заявке на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой подписью организатора торгов проект договора о задатке и проект договора купли-продажи имущества должника;

4.8. Для участия в торгах Заявитель вносит задаток в размере 10 (Десять) процентов от начальной продажной цены заложенного имущества в сроки, указанные в сообщении, на указанный в сообщении счет. Задаток признается внесенным в указанный срок, если подтверждено поступление денежных средств на счет, указанный в сообщении, на дату составления протокола об определении участников торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, является выписка (выписки) со счета, 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 Заявителем, за исключением Победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

5. Условия участия в торгах

5.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявки, уплатившие в установленный срок задаток и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с установленным перечнем. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются Участниками торгов (далее — Участники торгов).

5.2. Одно лицо может подать только одну заявку на участие в торгах по лоту.

5.3. Продолжительность приема заявок должна быть не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

5.4. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 и требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

5.5. Заявка на участие в открытых торгах должна содержать:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

б) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий;

К заявке прилагаются следующие документы:

а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов;

б) действительная на день предоставления заявки на участия в торгах выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для юридического лица), действительная на день представления заявки на участие в торгах выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих 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), копия решения об одобрении или совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или)

учредительными документами юридического лица если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка является крупной сделкой;

в) копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

г) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридического лица).

5.6. К заявке на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке и проект договора купли-продажи имущества Должника.

5.7. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока предоставления заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки. Изменение заявки допускается путем подачи заявителем новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

В случае если в новой заявке не содержится сведений об отзыве первоначальной заявки, ни одна из заявок не рассматривается.

5.8. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых и оформляется протоколом об определении участников торгов.

5.9. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

а) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495 и требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;

б) представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

в) предоставление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов;

г) в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

5.10. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

5.11. Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов.

6. Порядок проведения торгов

6.1. Принимать участие в проведении торгов от каждого Участника вправе только одно лицо.

6.2. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками открыто. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине шага аукциона.

6.3. Победителем торгов признается Участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

6.4. В торгах принимают участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

6.5. Оператор электронной площадки размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания предоставления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

6.6. При проведении торгов время проведения торгов определяется в следующем порядке:

- если в течение одного часа с момента начала предоставления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене имущества должника, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания предоставления предложений является момент завершения торгов;

- в случае поступления предложения о цене имущества должника в течение одного часа с момента начала предоставления предложений время предоставления предложений о цене имущества должника продлевается на тридцать минут с момента представления каждого из предложений.

- если в течение тридцати минут после предоставления последнего предложения о цене имущества не поступило следующее предложение о цене имущества, торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

6.7. Во время проведения торгов оператор электронной площадки обязан отклонить предложение о

цене имущества должника в момент его поступления, направив уведомление об отказе в приеме предложений, а случае если:

1) предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений;

2) представленное предложение о цене имущества должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную «шагу» аукциона, или меньше ранее представленного предложения о цене имущества должника.

6.8. Протокол о результатах проведения торгов, представленный Организатору торгов для утверждения, должен соответствовать требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ и Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 № 495.

6.9. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке. Указанный протокол размещается оператором электронной площадки на электронной площадке в течение десяти минут после поступления протокола от организатора торгов.

6.10. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня подписания (утверждения) 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. 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, Финансовому 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.

6.11. В течение двух рабочих дней с даты подписания (утверждения) протокола о результатах проведения торгов Организатор торгов направляет Победителю торгов и Финансовому управляющему копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания (утверждения) этого протокола Финансовый управляющий направляет Победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным Победителем торгов предложением о цене имущества.

6.12. 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. В этом случае предлагается заключить договор купли-продажи имущества Участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими Участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

При этом во всех случаях невозвращения суммы задатка, предусмотренных законом и настоящим Положением, внесшему его лицу, определенных настоящим Положением, сумма задатка направляется Финансовым управляющим на погашение требований Залогового кредитора с соблюдением правил, предусмотренных ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

6.13. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке.

7. Расчеты после проведения торгов

7.1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество Должника в течение **30 (Тридцати) календарных дней** со дня подписания договора купли-продажи.

7.2. Оплата производится путем перечисления денежных средств на отдельный (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 отдельный (специальный) банковский счет Должника.

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

7.4. Право собственности на имущество Должника переходит к Покупателю и само имущество передается Покупателю после полной оплаты данного имущества. Поскольку право собственности на продаваемое имущество подлежит государственной регистрации, то проведение государственной регистрации осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора. Все расходы, связанные с регистрацией прав на объекты, подлежащие государственной регистрации, лежат на Победителе.

7.6. В случае нарушения Победителем торгов (Покупателем) сроков полной оплаты приобретенного имущества Должник в лице Финансового управляющего вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков. При этом задаток не возвращается.

8. Порядок проведения повторных торгов

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

- ♦ если принято решение о признании торгов несостоявшимися;
- ♦ в случае не заключения договора купли-продажи имущества.

8.2. Начальная цена продажи имущества, выставляемого на повторные торги, устанавливается на **десять процентов ниже начальной цены продажи имущества**, установленной на первых торгах.

8.3. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первые торги.

8.4. В случае признания несостоявшимися повторных торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, Финансовый управляющий направляет кредитору по обязательству, обеспеченному залогом имущества, предложение оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 % ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

При этом в случае наличия у Должника кредиторов первой и второй очереди Залоговый кредитор в течение **10 (Десяти) календарных дней** с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой перечисляет Должнику на специальный банковский счет, открытый в порядке, установленном п. 3 статьи 138 Закона о банкротстве, сумму, равную двадцати процентам от стоимости имущества, являющегося предметом залога, определяемой применительно к оставлению предмета залога за собой.

В случае отсутствия у Должника кредиторов первой и второй очереди Залоговый кредитор в течение **10 (Десяти) календарных дней** с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой перечисляет Должнику на специальный банковский счет, открытый в порядке, установленном п. 3 статьи 138 Закона о банкротстве, сумму, равную десяти процентам от стоимости имущества, являющегося предметом залога, определяемой применительно к оставлению предмета залога за собой.

8.5. В случае неполучения Финансовым управляющим заявления залогового кредитора об оставлении заложенного имущества за собой в течение **30 (Тридцати) календарных дней** со дня признания повторных торгов несостоявшимися и неоплате залоговым кредитором суммы в соответствии с абз. 2, 3 п. 8.4 настоящего Положения, имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

9. Продажа имущества на торгах посредством публичного предложения

9.1. Настоящим Положением порядок продажи имущества Должника посредством публичного предложения не регламентирован.

9.2. Порядок продажи имущества Должника посредством публичного предложения подлежит утверждению Залоговым кредитором отдельным положением после признания повторных торгов несостоявшимися и отказа Залогового кредитора от оставления предмета залога за собой.

10. Недействительность результатов торгов

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

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

11. Заключительные положения

11.1. Настоящее Положение вступает в действие с момента утверждения.

Положение №1
к Положению о порядке, сроках и
условиях продажи заложенного имущества
должника – гражданки
КОТОВОЙ Натальи Валерьевны
ИНН 540506058043

№ лота	Наименование	Количество, шт.	Начальная цена лота (руб.)
1	Квартира, состоящая из 4-х комнат, общей площадью 137,7 кв.м., в том числе жилой площадью 81,8 кв.м., расположенная по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, дом 4, кв. 53, кадастровый номер: 54:35:101196:176	1	25 090 000,00