

**Положение о приобретении замещающего жилья и продаже замещаемого
жилья гражданину Сухову Дмитрию Ивановичу**

Утверждено собранием кредиторов 25.12.2024

Информация о гражданине		
фамилия	обязательно	Сухов
имя	обязательно	Дмитрий
отчество	при наличии	Иванович
в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	-
дата рождения	обязательно	27.09.1976
место рождения	обязательно	г. Москва, СССР
СНИЛС	обязательно	075-604-366 69
ИНН	при наличии	770404543824
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	паспорт
серия (при наличии) и номер	обязательно	4521 579235
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации <*>		
субъект Российской Федерации	обязательно	

район	при наличии	
город	при наличии	Москва
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	Санникова
номер дома (владения)	при наличии	д. 3 кв.
номер корпуса (строения)	при наличии	корп. 2
номер квартиры (офиса)	при наличии	кв. 47

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок совместно с Положением разработаны в соответствии с положениями ГК РФ (части II), ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 года № 11-П, Постановления КС РФ от 26.04.2021 №15-П.

2. Настоящий Порядок совместно с Положением определяют условия приобретения замещающего жилья для должника и порядок продажи заменяемого жилья с целью обеспечения возможности удовлетворения имущественных интересов кредиторов (взыскателей).

3. Приобретение Замещающего жилья производится за счет средств, вырученных от реализации имущества должника.

4. Под Заменяемым жильем понимается: квартира Москва, Хамовнический вал, д. 28, кв. 126, площадью 81 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0005011:3715, принадлежащей на праве собственности Должнику.

5. Настоящий Порядок совместно с Положением считаются принятыми, если за них проголосовало большинство голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов. В случае непринятия собранием кредиторов решения об утверждении настоящего Порядка предоставления замещающего жилья и положения о продаже заменяемого жилья, он предлагается финансовым управляющим к утверждению в Арбитражный суд г. Москвы в порядке ст. 60 Закона о банкротстве.

6. Лиц, в чьих интересах производится приобретение Замещающего жилья:

1. гр. Сухов Дмитрий Иванович (должник). Окончательный состав лиц, которым будет предоставлено замещающее жилье, определяется судом.

7. Лицом, реализующим положения настоящего Порядка, определен финансовый управляющий должника Михайлова Наталия Николаевна.

8. При реализации настоящего Порядка финансовый управляющий руководствуется принципами минимальных затрат на приобретение замещающего жилья при соблюдении принципа на достоинство должника и лиц, проживающих с ним.

9. Финансовый управляющий приступает к реализации настоящего порядка приобретения замещающего жилья с момента вступления судебного акта об его утверждении в силу.

10. Подписание договоров купли-продажи, подача документов на регистрацию, проведение оплаты, иные необходимые действия для реализации настоящего Порядка совершает финансовый управляющий от имени и в интересах должника. Участие Должника в совершении сделки по приобретению Замещающего жилья не требуется. Финансовый управляющий принимает по акту от продавца замещаемое жилье и направляет должнику по его почтовому адресу (если иной способ не согласован с должником) ключи от Замещающего жилья и документы о приобретении Замещающего жилья. С момента такой отправки настоящий порядок приобретения Замещающего жилья считается исполненным.

11. С учетом рынка недвижимости и его особенностей допустимо финансовому управляющему производить расчеты за Замещающее жилье путем передачи наличных (в т.ч через банковскую ячейку), а также структурирование расчетов за приобретаемое помещение: как оплата за жилое помещение и оплата за неотделимые его улучшения.

12. Замещающее жилье приобретается с учетом потенциального проживания в нем лиц, указанных в п. 6 настоящего Порядка.

13. Площадь приобретаемого замещающего жилья составляет – из расчета 18 кв. м * количество определенных судом лиц к получению замещающего жилья.

Количество комнат – не менее 1.

Замещающее жилье должно иметь не менее одного сан. узла и кухни, допускается наличие минимального набора мебели (кровать, кресло, стол, стулья, шкаф и т.д.), но не является обязательным условием.

Замещающее жилье должно иметь рабочие коммуникации (водоснабжение / водоотведение / электричество / отопление / газ (опционально)). Дом, в котором приобретается замещающее жилье, не должен быть признан аварийным.

14. Замещающее жилье приобретается в пределах того же населенного пункта, где фактически зарегистрирован и проживает должник. Населенным пунктом в целях настоящего положения является город Москва/ Московская область.

15. Финансовый управляющий делает выбор Замещающего жилья, производит коммуникацию и осмотр замещающего жилья с Продавцом самостоятельно.

16. Бюджет на приобретение замещающего жилья – 6 000 000,00 руб., но не более 15 000 000,00 руб., если иное не определено судебным актом об утверждении настоящего Порядка.

17. Приоритет отдается тем предложениям, которые имеют меньшую стоимость. Само по себе наличие иных предложений на рынке недвижимости либо предложений от Должника и членов его семьи о конкретных вариантах Замещающего жилья не предопределяет выбор финансового управляющего.

18. При приобретении Замещающего жилья презюмируется его оптимальность с точки зрения цены / интересов должника / конкретных условий и ситуации на рынке недвижимости. Наличие на рынке недвижимости более выгодных для конкурсной массы предложений в момент сделки либо после ее совершения не говорит о недобросовестном умалении конкурсной массы.

19. Приобретение финансовым управляющим замещающего жилья номинально размером больше, чем сумма нормативной площади (например, $1 \cdot 18 = 18$ кв. м) не говорит о недобросовестном умалении конкурсной массы, а презюмирует о конкретной рыночной ситуации. В любом случае общая площадь замещающего жилья не должна быть выше 36 кв.м.

2. Реализация имущества после утверждения Порядка Арбитражным судом

20. Настоящее Положение разработано в соответствии с положениями ГК РФ (части I, II), ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также иными нормативными правовыми актами РФ.

21. Все, что не нашло отражения в настоящем Положении регулируется положениями ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 №495, внутренними регламентами, инструкциями оператора электронной площадки.

22. Целью Положения является определение особенностей порядка и условий реализации в ходе процедуры реализации имущества должника. Это также означает, что то, что не отражено в настоящем Положении регулируется соответствующими нормативными положениями о проведении торгов в ходе процедуры реализации имущества (например, конкретные сведения о том, что следует указать в сообщении о торгах, порядок определения победителя и т.п.).

23. Организатором торгов (продажи) выступает финансовый управляющий Михайлова Наталия Николаевна.

24. Для проведения торгов финансовым управляющим открыт специальный банковский счет для получения и распределения поступивших задатков для участия в торгах (может также использоваться задатковый счет оператора электронной торговой площадки).

3. Этапы реализации имущества, общие условия о торгах

25. Имущество, подлежащее реализации: квартира по адресу: Москва, Хамовнический вал, д. 28, кв. 126, площадью 81 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0005011:3715.

Оценка имущества произведена финансовым управляющим самостоятельно, окончена 24.12.2024.

26. Право собственности должника на квартиру прекращается не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.

27. Имущество реализуется в следующем порядке:

- первые электронные торги в форме открытого аукциона с открытой формой подачи предложений;

- повторные электронные торги в форме открытого аукциона с открытой формой подачи предложений (в случае, если имущество не будет реализовано по результатам первых торгов);

- публичное предложение (если имущество не будет реализовано по результатам повторных торгов);

- передача имущества кредитору, в случае если оно не будет реализовано по результатам публичного предложения.

28. Имущество реализуется в следующей форме:

Лот №	Наименование имущества, его идентифицирующие признаки	Цена, руб.
1	Москва, Хамовнический вал, д. 28, кв. 126, площадью 81 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0005011:3715	44 550 000,00

29. Имущество на первых, повторных и торгов в форме публичного предложения реализуется на электронной торговой площадке «RUSSIA OnLine», оператор торговой площадки - ООО «РУССИА ОнЛайн», адрес в сети Интернет – www.rus-on.ru.

30. Организатор торгов публикует сообщения о проведении торгов и о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ). В прочих электронных и печатных изданиях данные сообщения обязательной публикации не подлежат. Организатор торгов может разместить публикацию сообщения о продаже имущества на одном из сайтов объявлений: «Авито» <https://www.avito.ru/>, «Циан» <https://www.cian.ru/>, «Домофонд» <http://www.domofond.ru/>, (выбор конкретного сайта для каждого из лотов имущества определяется организатором торгов на его усмотрение для наиболее эффективного охвата аудитории потенциальных покупателей с учетом типа продаваемого имущества и экономии средств на размещение указанного объявления). Оплата публикации осуществляется за счет имущества Должника в соответствии с действующими на дату проведения публикации тарифами.

31. Оплата публикаций о торгах осуществляется Организатором торгов с последующим возмещением за счет конкурсной массы в соответствующей очередности.

32. В сообщение о торгах включаются сведения по усмотрению Организатора торгов с учетом требований ст. 110, 139, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

33. Опубликование сведений о проводимых торгах, если иное не определено настоящим Положением, осуществляется организатором торгов не позднее чем за 25 (двадцать пять) рабочих дней до момента проведения торгов.

34. Содержание публикаций, если иное не предусмотрено настоящим Положением, должно соответствовать требованиям ст. 110, 139, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (соответственно для сообщений о торгах в форме аукциона).

4. Первые торги

35. Начальная стоимость имущества для первых торгов устанавливается:

Лот №	Наименование имущества, его идентифицирующие	Цена, руб.
-------	--	------------

	признаки	
1	Москва, Хамовнический вал, д. 28, кв. 126, площадью 81 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0005011:3715	44 550 000,00

36. Задаток для участия в торгах составляет 20% от начальной стоимости соответствующего лота на соответствующих торгах. Условия договора о задатке для участия в торгах определяются финансовым управляющим с учетом настоящего Положения и требований ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

37. Шаг аукциона (величина разового повышения цены) на торгах составляет 5% от начальной цены соответствующего лота на соответствующих торгах.

38. К реализации имущества посредством первых торгов организатор торгов приступает не позднее 25 рабочих дней с момента утверждения порядка реализации арбитражным судом, в этот же срок должно быть опубликовано сообщение о проведении торгов. По лотам, где требуются регистрационные действия в отношении реализуемого имущества – финансовый управляющий может отложить выход на торги до момента такой регистрации.

39. Условия договора купли-продажи, заключаемого по итогам торгов, определяется финансовым управляющим, однако не должно противоречить положениям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

40. Право собственности на приобретенное имущество у покупателя возникает с момента возникновения у должника собственности на замещающее жилье.

5. Повторные торги

41. В случае необходимости проведения повторных торгов организатор торгов публикует сообщение о повторных торгах и осуществляет иные действия для их проведения в течение:

- 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента признания торгов несостоявшимися (при отсутствии участников);
- 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента отказа либо уклонения победителя (либо единственного участника торгов) от подписания договора купли-продажи;
- 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента возникновения иных причин, приведших к невозможности реализовать имущество по итогам торгов, но при этом не препятствующих его реализации на повторных торгах (например, расторжения договора купли-продажи).

42. Начальная цена реализуемого имущества на повторных торгах устанавливается в размере на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи на первых торгах.

43. Задаток для участия в торгах составляет 20% от начальной стоимости соответствующего лота на соответствующих торгах.

44. Шаг аукциона (величина разового повышения цены) на торгах составляет 5% от начальной цены соответствующего лота на соответствующих торгах.

45. Повторные торги, если иное не предусмотрено настоящим Положением, проводятся в порядке, аналогичном первым торгам.

6. Публичное предложение

46. В случае, если имущество не было реализовано по итогам повторных торгов оно подлежит реализации посредством публичного предложения.

47. К реализации имущества посредством публичного предложения организатор торгов приступает не позднее чем через 30 (тридцать) рабочих дней с момента как был установлен факт невозможности реализации имущества по итогам повторных торгов. В этот срок должно быть опубликовано сообщение о публичном предложении.

48. Публикации о реализации имущества посредством публичного предложения должны быть осуществлены не позднее, чем за 1 (один) календарный день до даты начала первого периода подачи заявок претендентами (т.е. до даты начала приема заявок).

49. Начальной ценой имущества для публичного предложения является цена равная начальной цене, установленной для повторных торгов.

Этапы, периоды и стоимость реализуемого имущества:

№ этапа публичного предложения	Начальная цена на этапе, рублей	Задаток, %	Срок предложений на этапе, дни
1	40 095 000,00	20	5
2	38 090 250,00	20	5
3	36 085 500,00	20	5
4	34 080 750,00	20	5
5	32 076 000,00	20	5
6 (цена отсечения)	30 071 250,00	20	5

Цена снижения на каждый последующий этап по Лоту №1 составляет – 5% от начальной цены повторных торгов каждые 5 календарных дней, согласно приведенному выше графику. Цена отсечения на последнем этапе

Лота №1– 30 071 250 руб.

50. Публичное предложение оканчивается:

при выявлении победителя;

по достижении цены отсечения и истечении последнего периода предъявления заявок.

51. Требования к заявке и документам к ней прилагаемым для участия в публичном предложении аналогичны требованиям, определенным к ним для участия в первых торгах.

52. Для участия в публичном предложении претендент должен уплатить задаток в размере 20% (двадцать процентов) от начальной цены лота на соответствующем этапе публичного предложения.

53. Если на момент рассмотрения заявок, задаток не поступит, то такой претендент не может быть признан победителем, заявка отклоняется.

54. Публикация сведений по итогам публичного предложения, порядок и сроки заключения договора купли-продажи, его условия аналогичны условиям для первых торгов.

55. Все иное, что прямо не оговорено относительно публичного предложения осуществляется в порядке, сроках и на условиях аналогичных для первых торгов, если это не противоречит сути правоотношений.

7.Заключительные положения

56. Настоящее положение (полностью) действует в течение всего срока проведения процедуры реализации имущества гражданина.

57. Изменения настоящего Положения могут быть внесены по инициативе финансового управляющего в судебном порядке.

Финансовый управляющий Сухова Д.И.



Михайлова Н.Н.