

УТВЕРЖДЕНО
Решением собрания кредиторов
Протокол № 6/н от «19» декабря 2023 г.
Финансовый управляющий Мурадяна Р.Х.

_____ / **С.Н. Мусаев**

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях реализации земельного участка

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества должника, порядок определения победителя, а также порядок расчетов за уступленные Имущество.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами статей 447-449 Гражданского кодекса РФ, статей 110, 111, 138, 213.26 Федерального закона 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)», положений Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495, а также иного действующего законодательства РФ.

1.3. Торги по продаже имущества должника проводятся в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене, являются открытыми по составу участников и проводятся в электронной форме.

1.4. В настоящем Положении используются следующие понятия:

Электронная торговая площадка (далее ЭТП) – программно-аппаратный комплекс, предназначенный для проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, на сайте в сети «Интернет», отвечающий требованиям законодательства РФ, предъявляемым к электронным площадкам, используемым для обозначенных выше целей.

Оператор – юридическое лицо, владеющее электронной торговой площадкой, необходимыми для ее функционирования программно-аппаратными средствами и обеспечивающие проведение открытых торгов в электронной форме при продаже предприятия (имущества) должников в ходе процедуры банкротства в соответствии с законодательством РФ.

Продавец – Мурадян Роберт Хачикович в лице Финансового управляющего.

Покупатель (покупатель) – победитель торгов, предложивший за имущество, выставленное для продажи, наивысшую цену и заключившее с должником в лице Финансового управляющего договор купли - продажи.

Организатор торгов – Финансовый управляющий, либо любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, организующее на ЭТП открытые торги с целью продажи предприятия (имущества) должника в ходе процедуры банкротства в соответствии с законодательством РФ.

Закон о несостоятельности (банкротстве) - Федеральный закон от 16 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Приказ N 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».

Участник ЭТП – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, прошедшее процедуру регистрации на ЭТП, и имеющее доступ к полному функционалу закрытой части.

Участник торгов – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на участие в открытых торгах при продаже предприятия (имущества) должников в ходе процедуры банкротства в соответствии с законодательством РФ, или участвующее в них.

Электронный документ – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме.

Квалифицированная электронная подпись (далее - КЭП) – реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе.

1.5. В качестве организатора торгов выступает Финансовый управляющий.

1.6. Организатор торгов предоставляет претендентам на участие в торгах настоящее Положение для ознакомления в сроки и время, установленные для принятия заявок.

1.7. Порядок реализации имущества должника на ЭТП определяется настоящим Предложением, утвержденным собранием кредиторов, в соответствии с процедурами, установленными действующим законодательством РФ, Регламентом ЭТП и иными локальными нормативными документами ЭТП, регламентирующими порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

2. Продажа имущества на электронных торгах

2.1. Продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в электронной форме. Имущество должника, находящееся в долевой собственности с бывшей супругой Киракосян Ирой Арамаисовной, в соответствии с п. 7 ст. 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» выставляется на торги следующим лотом:

Лот № 1: Земельный участок, площадь 734 кв.м., кадастровый номер 48:20:0010501:2358, адрес: г. Липецк, ул. Ангарская, земельный участок 10а.

2.2. Начальная цена продажи имущества Должника:

- Лот № 1 (ангарская): 3 306 068 (три миллиона триста шесть тысяч шестьдесят восемь) рублей 00 копеек.

2.3. Цена имущества, установленная в процессе торгов в электронной форме, является окончательной и признается всеми Сторонами.

2.4. Первые торги по продаже имущества Должника должны быть проведены не позднее 2 (двух) месяцев со дня утверждения настоящего Положения в Арбитражном суде Липецкой области.

3. Подготовка к проведению торгов

3.1. После утверждения настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов с соблюдением срока проведения торгов, установленного в п. 2.4 настоящего Положения.

3.2. После определения даты проведения торгов Организатором торгов, Финансовый управляющий публикует информационное сообщение о проведении торгов на ресурсе ЕФРСБ.

3.3. Информационное сообщение о проведении торгов должно содержать:

- сведения о имуществе, его составе, характеристиках, 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 уступаемого (продаваемого) 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 вносятся задаток, проект договора о задатке;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона");
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли - продажи в отношении имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3.4. Для подготовки и проведения торгов Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов на ЭТП;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

3.2. В заявке Организатора торгов на ЭТП о проведении открытых торгов указываются:

- а) наименование должника, имущество которого выставляется на открытые торги, идентифицирующие должника данные (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер - для юридических лиц);
- б) фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является;
- в) наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве, номер дела о банкротстве;
- г) основание для проведения открытых торгов;
- д) сведения об имуществе должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом (имуществом) должника;
- е) сведения о форме проведения открытых торгов и форме представления предложений о цене имущества должника;
- ж) условия конкурса в случае проведения открытых торгов в форме конкурса;
- з) порядок, место, срок и время представления заявок на участие в открытых торгах и предложений о цене имущества должника (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- и) порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;

- к) размер задатка, сроки и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- л) начальная цена продажи имущества должника;
- м) величина повышения начальной цены продажи имущества должника ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене имущества должника;
- н) порядок и критерии определения победителя торгов;
- о) дата, время и место подведения результатов открытых торгов;
- п) порядок и срок заключения договора купли - продажи;
- р) сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- с) сведения об организаторе торгов (его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона);
- т) дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", дата размещения такого сообщения на сайте данного официального издания в сети "Интернет" и ЕФРСБ.

3.3. Заявка подписывается электронной цифровой подписью Организатора торгов.

3.4. К заявке на проведение открытых торгов прилагаются подписанные электронной цифровой подписью Организатора торгов проект договора о задатке и проект договора купли - продажи.

3.5. Представленная Организатором торгов заявка на проведение открытых торгов регистрируется оператором электронной площадки в течение одного дня с момента ее поступления. Организатору торгов в течение одного часа с момента регистрации заявки оператором электронной площадки направляется электронное уведомление о принятии указанной заявки.

3.6. Заявка на проведение открытых торгов и прилагаемые к ней сведения и документы должны быть размещены на электронной площадке в течение одного рабочего дня со дня регистрации такой заявки. Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

4. Условия участия в торгах

4.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявки, уплатившие задаток и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, указанным в сообщении.

4.2. Размер задатка для участия в торгах составляет десять процентов начальной цены лота по продаже имущества.

Реквизиты для перечисления задатка:

Получатель	Мурадян Роберт Хачикович
Банк	АКБ «Трансстройбанк» (АО)
Счет	40817810900000140033
к/с	30101810845250000326
БИК	044525326

4.3. Срок представления заявок на участие в торгах составляет не менее двадцати пяти рабочих дней с момента, указанного в информационном сообщении.

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

4.5. Дата окончания приема заявок устанавливается не менее, чем за 5 дней до даты проведения торгов.

4.6. Заявка на участие в торгах составляется произвольно в письменном виде на русском языке, должна содержать следующие сведения:

- обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованную в нотариальном порядке копию такой выписки (для юридического лица), действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованную в нотариальном порядке

копию 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), копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества (предприятия) или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

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

- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

4.7. Организатор торгов в течение суток с момента окончания срока приема заявок проверяет наличие полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, и их соответствие требованиям настоящего раздела и направляет уведомление об этом оператору электронной площадки.

4.8. В случае установления наличия полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, требованиям настоящего раздела оператор электронной площадки в течении двух часов после получения указанного уведомления направляет заявителю уведомление о регистрации заявки с указанием присвоенного заявке порядкового номера в журнале заявок на участие в торгах, даты и точного времени ее представления.

4.9. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление оператору электронной площадки.

В случае отзыва в установленном порядке заявки до даты окончания приема заявок поступивший задаток подлежит возврату в срок не позднее, чем пять дней со дня поступления Организатору торгов сообщения об отзыве заявки. В случае отзыва заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников открытых торгов.

4.10. Изменение заявки допускается только путем подачи новой заявки. В новой заявке должны содержаться сведения об отзыве первоначальной заявки, в противном случае ни одна из заявок не рассматривается.

4.11. В случае представления одним заявителем двух и более заявок по лоту на участие в торгах, при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов рассматривается только заявка, представленная первой, все иные представленные заявки возвращаются заявителю.

5. Порядок ведения торгов

5.1. 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 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 Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

5.2. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- а) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением;
- б) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- в) поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

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

5.4. 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. Проведение торгов

6.1. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона». Шаг аукциона составляет 5 (пять) процентов от начальной стоимости имущества.

6.2. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

6.3. Оператор электронной площадки размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества (предприятия) должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

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

6.4. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене имущества должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене имущества должника до истечения времени представления предложений о цене имущества должника и не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене имущества должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программных и технических средств электронной площадки завершаются.

6.5. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену имущества должника. Победитель определяется с помощью программных средств Оператора.

6.6. Торги по реализации имущества Должника проводятся на электронной торговой площадке (ЭТП) Россия Онлайн <https://www.rus-on.ru>.

7. Подведение результатов проведения открытых торгов и признания открытых торгов несостоявшимися

7.1. Организатор торгов в течение одного дня 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 и для размещения в ЕФРСБ.

Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в ЕФРСБ в течение одного дня после поступления данного протокола от Организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

- а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- б) предложения о цене имущества должника, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене;
- в) результаты рассмотрения предложений о цене имущества должника, представленных участниками торгов;
- г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя открытых торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов (в случае использования открытой формы представления предложений о цене);
- д) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов;
- е) обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем - в случае проведения конкурса.

7.2. 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 было допущено более одного участника, ни один из которых в установленных срок не представил свое предложение о цене, торги признаются несостоявшимися.

Если к участию в торгах допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли - продажи заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

7.3. Продажа имущества Должника оформляется путем заключения Договора купли - продажи, который заключает Финансовый управляющий с победителем торгов.

В течение пяти дней с даты подписания протокола, Финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договора купли – продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. Оплата в соответствии с договором купли – продажи должна быть осуществлена Победителем торгов в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

7.4. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли продажи в течение пяти дней со дня получения предложения Финансового управляющего о заключении такого договора, а равно уклонение от оплаты по договору купли - продажи, внесенный задаток ему не возвращается, и Финансовый управляющий предлагает заключить договор купли - продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

7.5. 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 и в ЕФРСБ.

7.6. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли - продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о

банкротстве сведения о заключении договора купли - продажи (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено Покупателем).

7.7. Если в соответствии с настоящим Положением открытые торги признаны несостоявшимися, организатор торгов в течение пяти рабочих дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

8. ПРОВЕДЕНИЕ ПОВТОРНЫХ ТОРГОВ

8.1. В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли - продажи по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли - продажи по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

8.2. Повторные торги по уступке (продаже) имущества должника проводятся в порядке, установленном настоящим Положением для проведения первоначальных открытых торгов.

8.3. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи, установленной на первоначальных торгах, для каждого лота соответственно.

8.4. В случае признания повторных торгов несостоявшимися и незаключения договора купли - продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли - продажи по результатам повторных торгов, продажа имущества должника осуществляется посредством публичного предложения, в порядке и на условиях, утвержденных собранием кредиторов.

9. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае, если повторные торги по уступке (продаже) имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли - продажи не был заключен по результатам повторных торгов, размещаются сведения о проведении торгов посредством публичного предложения. Срок начала приема заявок устанавливается не ранее чем через тридцать дней с даты опубликования сообщения.

9.2. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой как в течение тридцати дней до начала приема заявок, так и в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с п. 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве в соответствующем периоде торгов на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве, одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

9.3. При уступке (продаже) имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении открытых торгов наряду со сведениями, предусмотренными настоящим Положением для сообщения о проведении открытых торгов, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

9.4. Оператор электронной площадки в день начала представления заявок, содержащих цену продажи имущества должника, размещает на электронной площадке сообщение о начале проведения торгов посредством публичного предложения с указанием сведений, предусмотренных законодательством.

9.5. Для участия в торгах заявитель вносит задаток в порядке, предусмотренном настоящим Положением для проведения аукциона. Поступление задатка должно быть подтверждено на момент подачи заявки на участие в торгах. Размер задатка определяется финансовым управляющим.

9.6. Начальная цена продажи имущества должника на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены продажи на повторных торгах.

9.7. Величина снижения начальной цены – 10 (десять) процентов от начальной цены на первичных торгах. Срок (период проведения торгов), по истечении которого последовательно снижается установленная для соответствующего периода начальная цена – четыре календарных дня. При отсутствии в течение соответствующего периода проведения торгов заявки на участие в торгах, отвечающей требованиям настоящего раздела, осуществляется последовательное понижение начальной цены имущества, установленной для соответствующего периода проведения торгов, на величину снижения начальной цены.

9.8. Начальная цена для последнего периода проведения торгов устанавливается равной 2 314 247 (два миллиона триста четырнадцать тысяч двести сорок семь) рублей 60 копеек.

9.9. Победителем торгов посредством публичного предложения признается участник открытых торгов посредством публичного предложения, который первым представил в установленный срок заявку с ценой продажи, содержащую цену продажи имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения открытых торгов 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.

9.10. С момента определения победителя открытых торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

9.11. В случае отказа или уклонения победителя торгов посредством публичного предложения от подписания договора купли - продажи в течение пяти дней с даты получения предложения о заключении договора купли - продажи внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вновь осуществляет продажу имущества посредством публичного предложения. При этом начальная цена устанавливается равной цене, которая была предложена победителем торгов (отказавшимся/уклонившимся) от заключения договора купли - продажи.

9.12. В случае если Покупатель не произвел оплату имущества в предусмотренный договором купли - продажи срок, финансовый управляющий вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора купли - продажи, потребовать возврата, уступленного (переданного) Покупателю имущества и вновь осуществлять уступку (продажу) имущества посредством публичного предложения. При этом начальная цена устанавливается равной цене, которая была предложена победителем торгов, уклонившимся от исполнения договора купли - продажи.

9.13. В отношении имущества, не проданного посредством публичного предложения, финансовым управляющим осуществляются действия, предусмотренные ст. 148 Закона о банкротстве.

9.14. Иные условия продажи имущества посредством публичного предложения определяются организатором торгов.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ - ПРОДАЖИ

10.1. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли - продажи в течение 5 дней с даты получения указанного предложения, внесенный задаток ему не возвращается, и финансовый управляющий предлагает заключить договор купли - продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

10.2. Покупатель обязан уплатить цену продажи имущества, определенную на торгах, не позднее чем через 30 дней с даты заключения договора купли - продажи. В случае нарушения указанной обязанности финансовый управляющий вправе отказаться от исполнения договора купли - продажи в одностороннем порядке, потребовать возврата имущества и предложить заключить договор купли - продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

10.3. Имущество переходит к Победителю торгов после оплаты им договора купли - продажи.

10.4. Продажа имущества должника оформляется договором купли - продажи.

10.5. Обязательными условиями договора купли - продажи являются:

- a. сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
- b. цена имущества;
- c. порядок и срок передачи имущества Покупателю;
- d. условия, в соответствии с которыми имущество приобретено, и обязательства Покупателя по выполнению этих условий;
- e. сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- f. условие о том, что оплата за имущество должна быть осуществлена Покупателем не позднее чем в течение тридцати дней со дня заключения этого договора;
- g. условие о том, что Имущество переходит к Покупателю только после полной оплаты имущества;
- h. иные предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Положением условия.

10.6. Передача имущества финансовым управляющим и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ

11.1. Киракосян Ира Арамаисовна с учетом позиции Верховного Суда Российской Федерации в определении Судебной коллегии по экономическим спорам от 04.06.2022 № 306-ЭС19-22343 обладает правом преимущественного приобретения имущества, реализуемого в составе Лота № 1.

11.2. Киракосян Ира Арамаисовна вправе приобрести имущество, реализуемое в составе Лота № 1, по стоимости равной половине цены Лота № 1, определенной на публичных торгах.

11.3. В случае поступления предложений о цене на первых торгах, повторных торгах или на торгах в форме публичного предложения, Финансовый управляющий обязан направить Киракосян Ире Арамаисовне предложение о заключении договора купли-продажи долей должника в имуществе, входящем в состав Лота № 1, по цене равной половине суммы, предложенной участником торгов.

11.4. Предложение о заключении договора купли-продажи долей должника в имуществе с приложением проекта договора купли-продажи в адрес Киракосян Иры Арамаисовны должно быть направлено Финансовым управляющим заказным письмом и электронным

письмом в адрес представителя Киракосян И.А. zenina-im@yandex.ru в течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов.

11.5. Финансовый управляющий в течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов направляет победителю торгов (единственному участнику) уведомление о преимущественном праве Киракосян Иры Арамаисовны на заключение договора купли-продажи долей должника в имуществе и праве победителя торгов (единственного участника) заключить договор купли-продажи в случае отказа Киракосян Иры Арамаисовны от преимущественного права покупки.

11.6. Киракосян Ира Арамаисовна в течение 30 дней с даты получения предложения Финансового управляющего имеет право выразить в письменной форме согласие на заключение договора купли-продажи долей должника в имуществе и внести задаток в размере 1 000 000 рублей 00 копеек по следующим реквизитам:

Получатель	Мурадян Роберт Хачикович
Банк	АКБ «Трансстройбанк» (АО)
Счет	40817810900000140033
к/с	30101810845250000326
БИК	044525326

11.7. При отсутствии в течение 30 дней у Финансового управляющего письменного согласия Киракосян Иры Арамаисовны на заключение договора купли-продажи долей должника в имуществе и (или) отсутствия внесенного задатка в размере 1 000 000 рублей 00 копеек, считается, что Киракосян Ира Арамаисовна отказалась от преимущественного права покупки.

11.8. В случае согласия на заключение договора купли-продажи долей должника в имуществе Киракосян Ира Арамаисовна должна не позднее 30 дней с даты внесения задатка в соответствии с ч. 1.1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» принять участие в нотариальном удостоверении договора купли-продажи долей должника в имуществе.

11.9. В случае отказа или уклонения Киракосян Иры Арамаисовны от подписания договора купли-продажи уплаченный ей задаток не возвращается.

11.10. Киракосян Ира Арамаисовна должна произвести полную оплату по договору купли-продажи в течение 30 дней с даты заключения договора купли-продажи долей должника в имуществе, при этом ранее внесенный задаток засчитывается в счет оплаты.

11.11. В случае неоплаты или неполной оплаты договора купли-продажи долей должника в имуществе со стороны Киракосян Иры Арамаисовны Финансовый управляющий вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи в одностороннем порядке, потребовать возврата имущества и предложить заключить договор купли-продажи победителю торгов (единственному участнику).

11.12. В случае заключения договора купли-продажи долей должника в имуществе и полной оплаты со стороны Киракосян Иры Арамаисовны Финансовый управляющий возвращает задаток победителю торгов (единственному участнику) в течение 5 (пяти) дней.

11.13. В случае отсутствия согласия Киракосян Иры Арамаисовны на заключение договора купли-продажи долей должника в имуществе в течение 30 дней с даты получения ею или её представителем предложения о заключении договора купли-продажи или в случае расторжения договора купли-продажи, Финансовый управляющий направляет победителю торгов (единственному участнику торгов) предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора.

Приложения:

1. Проект Договора о задатке;
2. Проект Договора купли - продажи.

**Финансовый управляющий
Мурадяна Роберта Хачиковича**

С.Н. Мусаев

ПРОЕКТ Договор о задатке

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

Финансовый управляющий Мурадяна Р.Х. Мусаев Саид Нурмагомедович, действующий на основании определения Арбитражного суда Липецкой области от 04.12.2020 по делу № А36-8294/2019, именуемый в дальнейшем «Организатор торгов», с одной стороны, и _____, именуем _____ в дальнейшем «Претендент», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Претендент для участия в торгах по продаже имущества должника Мурадяна Р.Х., перечисляет задаток в размере _____ рублей (НДС не облагается), а Организатор торгов принимает задаток на специальный банковский счет Мурадяна Роберта Хачиковича № 40817810900000140033 в АКБ «Трансстройбанк» (АО), г. Москва, БИК 044525326, к/с 30101810845250000326

1.2. Задаток вносится Претендентом в качестве обеспечения обязательств по оплате предмета торгов в случае признания Претендента победителем торгов и засчитывается в счет платежа, причитающегося с Претендента в оплату приобретаемого имущества в том же случае.

2. ПЕРЕДАЧА ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Денежные средства, указанные в пункте 1.1 настоящего договора, должны быть внесены Претендентом единовременно в срок не позднее «__» _____ 202__ г., и считаются внесенными с момента их зачисления на счет. В случае непоступления в указанный срок суммы задатка на счет обязательства Претендента по внесению задатка считаются неисполненными, а претендент к участию в торгах не допускается.

2.2. На денежные средства, перечисленные в соответствии с настоящим договором, проценты не начисляются.

2.3. Организатор торгов обязуется возвратить Претенденту задаток в соответствии с разделом 3 настоящего договора на банковские реквизиты Претендента, указанные Претендентом или имеющиеся у Организатора торгов.

2.4. Задаток, внесенный Претендентом, признанным победителем торгов и заключившим с финансовым управляющим договор купли-продажи имущества, засчитывается в счет оплаты такого договора.

3. ВОЗВРАТ ЗАДАТКА

3.1. В случае, если Претенденту отказано в приеме заявки на участие в торгах, Организатор торгов обязуется вернуть задаток по указанным в п. 2.3 настоящего Договора реквизитам в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

3.2. В случае, если Претендент не допущен к участию в торгах, Организатор торгов обязуется вернуть задаток по реквизитам, указанным в п. 2.3 настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Протокола о допуске претендентов к участию в торгах приема заявок.

3.3. В случае, если Претендент не признан Победителем торгов, а также в случае признания торгов несостоявшимся, Организатор торгов обязуется вернуть задаток по

реквизитам, указанным в п. 2.3 настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих с даты подписания Организатором торгов Протокола о результатах проведения торгов.

3.4. В случае отзыва Претендентом заявки на участие в торгах до признания его участником торгов, Организатор торгов обязуется вернуть задаток по реквизитам, указанным в п. 2.3 настоящего Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих с момента получения Организатором торгов уведомления Претендента об отзыве заявки.

3.5. В случае отказа и/или уклонения Претендента, признанного победителем торгов, от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) дней с даты получения от Продавца предложения о заключении такого договора, внесенный задаток не возвращается и направляется в конкурсную массу.

Реквизиты и подписи сторон:

Организатор торгов

Претендент

Финансовый управляющий

_____ / _____

_____ / _____ /

ПРОЕКТ
Договор купли-продажи имущества

г. _____

«__» _____ 202_ г.

Мурадян Роберт Хачикович, в лице финансового управляющего **Мусаева Саида Нурмагомедовича**, действующего на основании определения Арбитражного суда Липецкой области от 04.12.2020 по делу № А36-8294/2019, (далее – **Продавец**),

и _____
(далее – **Покупатель**), при совместном упоминании **Стороны**, заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора имущество (далее – **Объекты**), перечень которого установлен Приложением №1 «Перечень имущества» (далее – **Приложение**), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 1.2. Объекты на момент заключения настоящего Договора принадлежат Продавцу. Продавец гарантирует, что Объекты не проданы, под арестом не состоят, в споре не находятся, а также не имеют иных обременений и ограничений, кроме указанных в Приложении № 1 «Перечень имущества».
- 1.3. Объекты продаются на основании Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ.

2. Цена и порядок расчетов

- 2.1. Цена продажи Объектов определена на торгах, проведенных _____, и в соответствии с Протоколом о результатах торгов по Лоту № 1 от _____, на основании предложения Покупателя о цене имущества составляет _____ (_____) рублей.
- 2.2. Задаток по Лоту № 1 в сумме _____ (_____) руб., перечисленный Покупателем, что подтверждается _____, засчитывается в счет оплаты стоимости Объектов, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.
- 2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть стоимости Объектов составляет _____ (_____) рублей.
- 2.4. Оплата Покупателем производится не позднее, чем в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания Договора путем перечисления суммы, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, на банковский счет Продавца, указанный в разделе 8 настоящего Договора.
- 2.5. Покупатель считается полностью исполнившим свои обязательства перед Продавцом по оплате стоимости Объектов с момента поступления, указанной в п. 2.3 настоящего Договора денежной суммы, на банковский счет Продавца.

3. Обязанности Сторон

- 3.1. Продавец обязуется передать Покупателю Объекты в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Объектов в полном объеме.
- 3.2. Покупатель обязуется принять от Продавца Объекты и оплатить их стоимость в соответствии с разделом 2 Договора.

4. Переход права собственности

- 4.1. Передача Объектов Продавцом и их принятие Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному Акту.
Право собственности на Объекты недвижимого имущества переходит к Покупателю с момента государственной регистрации прав на нового собственника.
- 4.2. **Расходы на государственную регистрацию Объектов недвижимого имущества осуществляет Покупатель за счет собственных средств.**

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. В случае непоступления от Покупателя денежных средств в счет оплаты стоимости Объектов в сумме и сроки, указанные в настоящем Договоре либо в случае, если по причине неисполнения своих Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.2 Договора, передача Объектов не осуществлена в течение 10 (десяти) дней с момента полной оплаты Объектов, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении Договора. В таких случаях Договор будет считаться расторгнутым по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель утрачивает внесенный задаток, права требования к Покупателю не переходят.

6. Порядок разрешения споров

- 6.1. Все спорные вопросы, возникающие при исполнении обязательств по Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении договоренности в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

Заключительные положения

- 7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента выполнения обязательств каждой из Сторон.
- 7.2. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются нормами законодательства РФ.
- 7.3. Договор составлен в трех подлинных экземплярах.

8. Реквизиты и подписи Сторон

ПРОДАВЕЦ:

Мурадян Роберт Хачикович

Адрес: Липецкая область, Липецкий район, с.

Боринское, ул. Чапаева, д. 24

Счет 40817810000000040033

в АКБ «Трансстройбанк» (АО)

к/с 30101810845250000326

БИК 044525326

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____ / Мусаев С.Н.

(подпись)

ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА

№	Наименование объекта	Цена, в рублях
1.	Земельный участок, кадастровый номер 48:20:0010501:2358, местоположение: Липецкая область, г. Липецк, ул. Ангарская, земельный участок 10А (площадь 734 +/- 9 кв.м.). Общая долевая собственность: 1/2 принадлежит Киракосян Ире Арамаисовне, 1/2 принадлежит Мурадян Роберту Хачиковичу.	

ПРОДАВЕЦ:

Мурадян Роберт Хачикович

Адрес: Липецкая область, Липецкий район, с.

Боринское, ул. Чапаева, д. 24

Счет 40817810000000040033

в АКБ «Трансстройбанк» (АО)

к/с 30101810845250000326

БИК 044525326

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____/ Мусаев С.Н.
(подпись)