

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ
ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА**

Кривошеиной Елены Владимировны, 25.04.1970 г.р., ИНН 504007620205
место рождения: гс/з Карла Либкнехта, Луховицкого р-на, Московской области,
место регистрации: Московская область, Раменский р-н, д.п. Кратово, ул. Мира, д. 10А/2

**являющегося предметом залога
Поташовой Елены Анатольевны**

(далее по тексту – Положение)

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.08.2024 года по Делу № А41-63605/24 **Кривошенна Елена Владимировна**, 25.04.1970 г.р., ИНН 504007620205 место рождения: гс/з Карла Либкнехта, Луховицкого р-на, Московской области, место регистрации: Московская область, Раменский р-н, д.п. Кратово, ул. Мира, д. 10А/2 **признана несостоятельным (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества.**

Финансовым управляющим утвержден Атоян Гарегина Григоровича (ИНН 263515510403, адрес: 117042, г. Москва, а/я 100; Ассоциация «СГАУ»).

Определением Арбитражного суда Московской области от 18.02.2025 года по Делу № А41-63605/24, требование Поташовой Елены Анатольевны в размере 11 633 760 (одиннадцать миллионов шестьсот тридцать три тысячи семьсот шестьдесят) рублей 24 копейки, включено в реестр требований кредиторов Кривошеиной Елены Владимировны, как обеспеченное залогом (ипотекой) имущества должника: Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020153:42, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Раменский, дп. Кратово, ул. Мира, участок №10А/2; Жилой дом с кадастровым номером 50:23:0000000:30155, расположенный по адресу: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д.п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2, в третью очередь реестра требований кредиторов должника

Определением Арбитражного суда Московской области от 10.09.2025 года по Делу № А41-63605/24 удовлетворено заявление должника о разрешении разногласий. Установлена начальная цена земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020153:42, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Раменский, дп. Кратово, ул. Мира, участок №10А/2; жилого дома с кадастровым номером 50:23:0000000:30155, расположенный по адресу: Московская обл. Раменский р-н, городское поселение Кратово, д.п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2 в сумме 26 358 000 рублей.

Имущество, являющееся залогом:

Лот №1: 1. **Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020153:42, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Раменский, дп. Кратово, ул. Мира, участок №10А/2; Жилой дом с кадастровым номером 50:23:0000000:30155, расположенный по адресу: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д.п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2** (далее – Имущество), является предметом залога перед Поташовой Елены Анатольевны по договору займа от 22.05.2019.

1. На основании ст. 110 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества Должника финансовый управляющий приступает к продаже имущества Должника.

2. Предметом торгов является имущество Должника, указанное в Приложении к настоящему Положению (Далее – Имущество).

3. Имущество подлежит реализации одним Лотом.

4. Продажа Имущества Должника, осуществляется путем проведения электронных торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене.

5. **Начальная продажная цена Имущества** определена в порядке, предусмотренном статьей 213.26 Закона о банкротстве, указана в Приложении 1 к настоящему Положению.

6. Состав Лота, подробные характеристика Имущества и начальная цена продажи указаны в Приложении к настоящему Положению.

7. Торги по продаже Имущества проводятся на <https://rus-on.ru/>, соответствующей требованиям к электронной площадке Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 г. № 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 05.04.2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (Далее – Приказ Минэкономразвития от 23.07.2015 № 495), оператор электронной площадки аккредитован при Саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является конкурсный управляющий Должника.

8. **Организатором торгов выступает: финансовый управляющий.**

9. **Размер задатка** для участия в торгах составляет **10%** от начальной цены продажи Имущества/лота. Задаток вносится заявителем на счет, указанный Организатором торгов в Сообщении о проведении торгов (далее – Сообщение). Заявитель вправе направить задаток на счет Организатора торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае поступление от заявителя задатка на счет, указанный Организатором торгов в публикации о торгах, считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. В платежном документе на оплату задатка должны быть указаны номер лота и полное наименование Должника. Датой поступления задатка является дата поступления денежных средств на счет, указанный Организатором торгов в публикации.

10. Сообщение должно быть опубликовано Организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте электронной площадки <https://rus-on.ru/> в порядке определяемом, статьями 28 и 213.7 Закона о банкротстве, не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации Сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

11. Срок приема заявок составляет двадцать пять рабочих дней со дня, следующего за днем публикации Сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

12. Заявка на участие в торгах составляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

а) для заявителя – юридического лица: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

б) для заявителя – физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

в) согласие заявителя приобрести Имущество по цене, не ниже начальной цены продажи Имущества, указанной в Сообщении;

г) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к кредиторам, Конкурсному управляющему, Организатору торгов и о характере этой заинтересованности, об участии в капитале заявителя Конкурсного управляющего, а также иные сведения о наличии заинтересованности по отношению к Должнику, кредиторам, Конкурсному управляющему, предусмотренные статьей 19 Закона о банкротстве.

13. К заявке должны быть приложены следующие документы:

а) выписка (или нотариально заверенная копия выписки) из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), содержащая

актуальные на день предоставления заявки сведения; 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);

б) копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о наличии такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица, и если для заявителя приобретение Имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

14. Документы, прилагаемые к направляемой оператору электронной площадки заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных квалифицированной электронной подписью заявителя.

15. По результатам рассмотрения всех поступивших заявок и прилагаемых к ним документов, а также установления факта поступления от заявителей задатков Организатор торгов в течение пяти дней принимает решение о признании заявителей Участниками торгов (далее - Участник) или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах.

16. К участию в торгах допускаются заявители, представившие Заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в Сообщении о торгах, на дату составления Протокола об определении Участников торгов (далее – Протокол об Участниках).

17. Заявители, допущенные к торгам, признаются Участниками торгов.

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

а) заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и Сообщением о торгах;

б) представленные заявителем документы не соответствуют предъявляемым к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

в) поступление задатка на счет, указанный Организатором торгов в Сообщении, не подтверждено на дату составления Протокола об Участниках.

19. Решение Организатора торгов о признании заявителей Участниками или об отказе в допуске заявителей к участию в торгах оформляется Протоколом об Участниках по каждому выставленному на торги лоту.

20. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке Участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

21. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

22. «Шаг аукциона» - величина повышения начальной цены продажи Имущества/лота. Шаг аукциона составляет **5% (пять процентов)** от начальной цены продажи Имущества/лота. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком

проведения открытых торгов в электронной форме при продаже Имущества должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

23. Победителем открытых торгов признается Участник торгов, предложивший максимальную цену за продаваемое Имущество (далее – Победитель).

24. В случае, если до третьего объявления последнего предложения о цене ни один из Участников торгов не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, аукцион завершается и Победителем аукциона признается Участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа Организатором аукциона последней.

25. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа Организатору торгов для утверждения.

26. 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 и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

27. В протоколе о результатах проведения торгов указываются:

а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого Участника торгов;

б) результаты рассмотрения предложений о цене предприятия, представленных Участниками торгов;

в) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) Участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене предприятия в ходе аукциона;

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) Победителя торгов;

д) обоснование принятого Организатором торгов решения о признании Участника торгов Победителем.

28. Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке электронной площадки <https://rus-on.ru/>, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от Организатора торгов.

29. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем Участникам открытых торгов.

30. Суммы внесенных Участниками задатков возвращаются всем Участникам, за исключением Победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Внесенный Победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретенного с торгов Имущества

31. Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, если:

а) не было представлено ни одной заявки;

б) к участию в торгах был допущен только один Участник;

в) поданные заявки не соответствуют требованиям, указанным в Сообщении.

32. Если к участию в торгах был допущен только один Участник (далее – единственный Участник), заявка которого соответствует требованиям, указанным в Сообщении, и содержит предложение о цене Имущества не ниже установленной начальной цены продажи, конкурсный управляющий обязан направить предложение о заключении договора купли-продажи Имущества этому единственному Участнику в соответствии с условиями торгов и в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества.

33. Если торги признаны состоявшимися, в сообщении должны быть указаны сведения о Победителе (фирменное наименование - для юридических лиц; фамилия, имя, отчество - для физических лиц), в том числе о наличии или об отсутствии заинтересованности Победителя по отношению к Должнику, кредиторам, конкурсному управляющему, Организатору торгов и о характере такой заинтересованности, о предложенной Победителем цене.

34. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет Победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора. Предложение о заключении договора и проект договора купли-продажи могут быть направлены Победителю торгов в электронном виде. При уклонении или отказе Победителя от заключения договора купли-продажи Имущества в пятидневный срок с даты получения соответствующего предложения внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи Имущества Участнику, которым предложена максимальная цена за продаваемое Имущество по сравнению с ценой Имущества, предложенной другими Участниками, за исключением Победителя. В случае если цена за продаваемое Имущество, предложенная другими Участниками, одинакова, предложение заключить договор купли-продажи Имущества направляется Участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене.

35. Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

а) сведения об Имуществе, его составе, характеристиках;

б) цена продажи Имущества;

в) сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении Имущества, в том числе публичного сервитута;

г) условия о порядке и сроках передачи Имущества покупателю;

д) условие об оплате Имущества в срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора, путем перечисления денежных средств на указанный в договоре счет Должника.

е) иные условия, предусмотренные действующим законодательством при покупке соответствующих видов Имущества.

36. Оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания договора.

37. Передача Имущества Финансовым управляющим и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами.

38. Вырученные от продажи Имущества денежные средства распределяются в соответствии со статьей 138, статьей 213.27 Закона о банкротстве.

39. Денежные средства должны быть перечислены залоговому кредитору не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня поступления на счет Должника денежных средств от продажи Имущества.

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

41. **Повторные торги** организуются и проводятся в порядке и на условиях, определенных настоящим Предложением для проведения первых торгов.

42. 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 10 (Десять) процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

43. Не позднее двух рабочих дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, финансовый управляющий направляет в адрес конкурсного кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, предложение об оставлении предмета залога за собой с указанием реквизитов специального банковского счета для перечисления денежных средств в размере, определенном в соответствии с п. 5 ст. 213.27 Закона о банкротстве.

44. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии Законом о банкротстве, на специальный банковский счет должника в порядке, установленном Законом о банкротстве, в течение 10 (десяти) дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

45. Если в течение 10 (десяти) рабочих 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.

46. **Начальная цена продажи Имущества при проведении повторных торгов устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены реализации на первых торгах.**

47. **При продаже Имущества посредством публичного предложения начальная цена Имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в Сообщении о повторных торгах. Цена публичного предложения понижается на 7% (семь процентов) (величина снижения) каждые 7 (семь) календарных дней.** Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде.

48. Срок приема заявок на торгах посредством публичного предложения может включать не более 10 (десяти) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

49. В сообщении о продаже Имущества посредством публичного предложения указываются сведения, предусмотренные пунктом 10 ст.110 и пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

50. По окончании очередного периода проведения торгов (этапа снижения цены) в случае, если в указанном периоде поступили заявки на участие в торгах, Организатор торгов утверждает Протокол об Участниках торгов.

51. Участниками признаются заявители, представившие заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления Протокола об Участниках.

52. Право приобретения Имущества Должника принадлежит Участнику торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имущества не ниже начальной цены продажи Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других Участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения.

53. В случае, если несколько Участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества, но не ниже начальной цены продажи Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения Имущества принадлежит Участнику торгов, предложившему максимальную цену за это Имущество.

54. В случае, если несколько Участников торгов по продаже Имущества 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.

55. С даты определения Победителя торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

56. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, кредитор, требования которого обеспечены залогом, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 (Десять) процентов ниже начальной продажной цены, установленной для определенного периода, на любом этапе публичного предложения при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества, в том числе при наличии заявок на участие в торгах на следующем этапе с ценой, ниже предложенной конкурсным кредитором для оставления имущества за собой.

57. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества

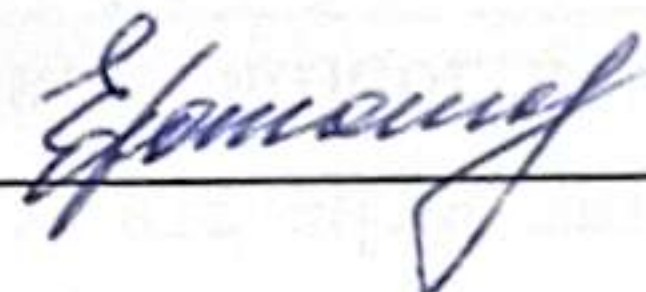
посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с п. 5 ст. 213.27 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 5 ст. 213.27 Закона о банкротстве, одновременно с направлением финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

58. С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения финансовым управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

59. Заявление конкурсного кредитора об оставлении предмета залога за собой считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило финансовому управляющему, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Заявление считается доставленным, если финансовый управляющий уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по истечении срока хранения.

60. Во всем, что не предусмотрено настоящим Предложением, конкурсный управляющий, руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

Залоговый кредитор Поташова Елена Анатольевна

«11» сентября 2025 г. /  /

Приложение №1
к Положению о порядке, сроках и условиях продажи
имущества Кривошеиной Елены Владимировны

№ Лота	Состав Лота (Наименование, подробные характеристики, место нахождения Имущества)	Начальная цена (руб.)
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020153:42, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Раменский, дп. Кратово, ул. Мира, участок №10А/2; Жилой дом с кадастровым номером 50:23:0000000:30155, расположенный по адресу: Московская обл., Раменский р-н, городское поселение Кратово, д.п. Кратово, ул. Мира, уч. 10А/2	26 358 000 рублей
	Стоимость Имущества итого	26 358 000 рублей

Залоговый кредитор Поташова Елена Анатольевна

«16» сентября 2025 г. /  /