

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, сроках и условиях продажи незалогового имущества Ромашова Нина Арнольдовна

1. Общие положения

1.1. Решением Арбитражного суда Свердловской области от 05.09.2025 по делу А60-35671/2025 Ромашова Нина Арнольдовна (24.09.1949 г.р., место рождения: село Мамонтово, Мамонтовского р-на Алтайского края, ИНН 662003900826, СНИЛС должника: 026-477-261-63, 620142, г. Екатеринбург, ул. Искровцев, 15-1) признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина на срок 6 мес. – до 02.03.2026. Финансовым управляющим утверждена Ловкина Анна Васильевна (СНИЛС 109-620-691-54, ИНН 667302539734, 620000, Екатеринбург, а/я 150, lovkina@mail.ru, т.9221693035), член Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».

1.2. В соответствии со ст. 139, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» настоящее Положение устанавливает порядок и условия проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего на праве собственности гражданина Ромашовой Н.А.

2. Права и обязанности организатора торгов

2.1. Организатор торгов - Финансовый управляющий гражданина Шестакова О.В. Ловкина Анна Васильевна (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101, оф. 3.04, тел. (343) 286-23-13, адрес для корреспонденции: 620000, г. Екатеринбург, а/я 150, сот. 8-922-169-30-35, e-mail: anna@lovkina.ru), член саморегулируемой организации арбитражных управляющих некоммерческого партнерства «Сибирская Гильдия антикризисных управляющих» - НП «СГАУ».

2.2. Организатор торгов:

- организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении торгов
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- осуществляет иные функции, предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.4. Расходы, связанные с информационным обеспечением организации торгов, осуществляются за счет должника.

3. Сведения о составе имущества, форме торгов, форме представления предложений о цене имущества, о начальной цене его продажи, о сроках его продажи.

3.1. Продажа имущества должника, указанного ниже в таблице, происходит в следующем порядке:

3.1.1. Проведение первых торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и форме предложения цены, по принципу повышения цены, проводимого на электронной площадке оператора ЗАО «РУССИА ОнЛайн» на сайте www.rus-on.ru/index.html

3.1.2. Проведение повторных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и форме предложения цены, по принципу повышения цены, проводимого на электронной площадке оператора ЗАО «РУССИА ОнЛайн» на сайте www.rus-on.ru/index.html

3.1.3. Проведение торгов посредством публичного предложения открытых по составу участников и форме предложения цены, проводимых на электронной площадке оператора ЗАО «РУССИА ОнЛайн» на сайте www.rus-on.ru/index.html (в случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов).

3.2. Порядок проведения торгов (п.п. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3) установлен п. 4,5,8-19 ст. 110, п. 4 ст.138, п. 4 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4. Предмет торгов

4.1. Предметом торгов является следующее имущество:

Лот №	Наименование имущества	Начальная цена на 1 торгах, руб.
1	Земельный участок площадью 822 кв. м 624300, Свердловская область, г. Кушва, тер Сдт Благодать, 245 кадастровый номер 66:53:0303002:242	10 000 руб.

4.2. Место нахождения имущества указано в п. 4.1. Положения, указанное имущество не обременено залогом.

4.3. Начальная продажная цена имущества определена финансовым управляющим на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Порядок ознакомления с имуществом

Ознакомление участников с документацией осуществляется по адресу г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.101 оф. 3.04 по предварительной записи по тел.: 8-922-169-30-35. Осмотр имущества производится по адресу 624300, Свердловская область, г. Кушва, тер Сдт Благодать, 245.

6. Сведения о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества

Сообщения о проведении торгов и о результатах торгов публикуются финансовым управляющим в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru/>

Сообщение о первых торгах должно быть опубликовано не позднее, чем через 30 дней с даты утверждения настоящего Положения судом.

Сведения об итогах торгов и о проведении вторых торгов, торгов посредством публичного предложения подлежат опубликованию в сроки, установленные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Проект договора купли-продажи и подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

7. Место проведения торгов

Торги по продаже имущества Должника проводятся в электронной форме на электронной площадке: г.Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.101 оф. 3.04, сайт электронной площадки оператора ЗАО «РУССИА ОнЛайн» на сайте www.rus-on.ru/index.html

8. Размер задатка

8.1. На первых торгах - 10% от цены продажи имущества на первых торгах;

8.2. На повторных торгах – 10% от цены продажи имущества на повторных торгах;

8.3. На торгах посредством публичного предложения - 10% от цены продажи имущества в текущем периоде продажи посредством публичного предложения.

9. Сроки и порядок внесения и возврата задатка

Срок внесения задатка равен сроку на подачу заявок на участие в торгах:

- На первых торгах - не менее 25 рабочих дней;
- На повторных торгах - не менее 25 рабочих дней;
- На торгах посредством публичного предложения – сумма всех периодов снижения цены имущества не менее 25 рабочих дней.

Задаток вносится денежными средствами по следующим реквизитам счета должника, которым управляет финансовый управляющий.

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

10. Шаг торгов

1. На первых торгах – шаг повышения аукциона 5% от цены продажи имущества на первых торгах.

2. На повторных торгах – шаг повышения аукциона 5% от цены продажи имущества на повторных торгах.

3. На торгах посредством публичного предложения – шаг снижения 10% от цены продажи имущества в первом периоде продажи посредством публичного предложения.

11. Условия оформления заявки, сроки и порядок подачи заявки.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка подается посредством использования системы электронного документооборота на сайте электронной площадки ЗАО «РУССИА ОнЛайн» на сайте www.rus-on.ru/index.html. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

Срок подачи заявок:

- На первых торгах - не менее 25 рабочих дней;
- На повторных торгах - не менее 25 рабочих дней;
- На торгах посредством публичного предложения – в течение всех периодов снижения цены.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);

номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также 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 саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие 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);

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

Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.

12. Оформление участия в торгах

Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в 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 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов;

представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

13. Порядок проведения первых торгов

13.1. Аукцион проводится на условиях, установленных выше в настоящем положении, путем использования системы электронного документооборота на сайте электронной площадки оператора ЗАО «РУССИА ОнЛайн» на сайте www.rus-on.ru/index.html, путем повышения начальной цены продажи на «шаг аукциона».

Проведение торгов осуществляется в соответствии с Регламентом электронной площадки.

Победителем торгов признается Участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за имущество должника. Победитель определяется с помощью программных средств Оператора площадки.

13.2. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

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

предложения о цене имущества, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене имущества;

результаты рассмотрения предложений о цене имущества, представленных участниками торгов;

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену имущества по сравнению с предложениями других участников торгов;

обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

14. Договор купли-продажи:

14.1. При продаже доли в праве долевой собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли в порядке ст. 250 ГК РФ. Финансовый управляющий направляет другим участникам долевой собственности **предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах**. При наличии согласия управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При не получении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

14.2. В течение пяти дней с даты подписания протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов проект договора купли-продажи в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения, внесенный задаток ему не возвращается и управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

14.3. 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 был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи, договор купли-продажи заключается управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене.

14.4. Обязательными условиями договора купли-продажи являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание;
- цена продажи;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;

- сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

14.5. Оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания договора.

14.6. Передача имущества финансовый управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации. Денежные средства, вырученные от продажи, включаются в состав имущества должника.

15. Порядок проведения повторных торгов

15.1. В случае признания первых торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи по результатам торгов финансовый управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного 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.

15.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для проведения первых торгов, за исключением условия о начальной цене.

15.3. Начальная цена продажи на повторных торгах устанавливается на десять (10) процентов ниже начальной цены продажи, установленной на первых торгах.

16. Порядок проведения торгов посредством публичного предложения

16.1. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах Имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. Начальная цена продажи имущества Должника в период публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже Имущества Должника на **повторных** торгах.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 10%. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена – 7 календарных дней.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

16.2. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую максимальное предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. Снижение цены и прием заявок происходит вплоть до девяностопроцентного снижения цены продажи.

17. Условия оплаты имущества

17.1. Платежи осуществляются в безналичной форме.

Победитель торгов (Покупатель) на основании протокола (договора) осуществляет платеж путем перечисления денежных средств на основной счет должника.

17.2. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

17.3. При заключении договоров с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора.

18. Отмена торгов

Объявленные торги, в соответствии с настоящим положением, могут быть отменены в установленных случаях с обязательной публикацией об отмене на том же ресурсе, на котором было опубликовано объявление о проведении торгов. Внесенные задатки, в случае отмены торгов, подлежат возврату в течение 5 банковских дней.