

Утверждено залоговым кредитором
Троян Сергеем Михайловичем
30 декабря 2020 года

Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества Брайнина Дмитрия Семеновича, являющегося предметом залога.

1. Сведения о должнике, имущество которого подлежит продаже

Фамилия, имя, отчество: Брайнин Дмитрий Семенович

Дата рождения: 25.08.1959

Адрес должника: г.Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 103, корп. 4, кв. 396

Регистрационные данные: ИНН 665897118101

Номер дела о несостоятельности (банкротстве): № А60-38195/2019.

Арбитражный/конкурсный управляющий: Косицын Станислав Юрьевич (ИНН 280113352539, СНИЛС 153-049-865 66, адрес для корреспонденции: 625000, обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Герцена, 72, офис 208) – член Ассоциации "СГАУ" (ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434, адрес: 628011, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, Промышленная, д.2, 2)

2. Общие положения.

2.1. Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества (далее – Положение) Брайнина Д.С. (далее – Должник) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества должника и являющегося предметом залога ИП Троян С.М. (далее - Залоговое имущество), а именно: квартиру трехкомнатную; назначение: жилое (кадастровый (условный) номер объекта 66:41:0:0:0/26532/Е/21:0/0396-3), находящуюся в г. Екатеринбурге, ул. Шаумяна д. 103. корп.4, кв.396, общей площадью 57, 80 кв.м, в том числе жилой площадью 42,50 кв.м (16,50 кв.м., 11,00 кв.м., 15,00 кв.м.), в том числе подсобной площадью 15,30 кв.м. квартира расположена на пятом этаже пятиэтажного дома. Строение литер Е по инвентарному плану, материал стен – панели железобетонные, инвентарный номер объекта 0/26532/Е/21/0/0/0396-3, заложенную в соответствии с договором о залоге № 28-05 3/Д от 25 января 2006 года (действующего в редакции дополнительного соглашения от 02.04.2008), определив ее начальную продажную цену в 2 702 105 рублей.

2.2. Настоящее Положение основано на нормах Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативных актов, регламентирующих порядок продажи имущества путем проведения торгов в форме аукциона, законодательством об оценочной деятельности и Приказе Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме при 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 предприятий должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 №178».

2.3. Продажа Залогового имущества осуществляется путем проведения электронных торгов, открытых по составу участников и форме представлений предложений, как в форме аукциона, так и посредством публичного предложения.

2.4. Троян С.М. (далее - Залоговый кредитор) имеет безусловное право внести изменения и дополнения в настоящее Положение вне зависимости от возникновения в ходе реализации имущества гражданина обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение настоящего Положения.

2.5. Продажа Залогового имущества осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111, статьей 138 и пунктом 4 статьи 213.26 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказом Минэкономразвития № 495 об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме, а также с учетом Положений Пленума Высшего Арбитражного суда № 58 от 23.07.2009 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».

2.6. Залоговое имущество должника, указанное в Приложении № 1 к настоящему Положению, реализуется одним лотом.

3. Продажа Имущества должника путем проведения первых открытых торгов в электронной форме.

3.1. Продаже на первых открытых электронных торгах в форме аукциона подлежит все Залоговое имущество должника.

3.2. Сведения об организаторе торгов:

Организатором торгов выступает финансовый управляющий (далее - Организатор торгов).

3.2.1. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже Залогового имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене Залогового имущества;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- осуществляет проведение торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

3.2.2. Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве.

3.3. Сообщение о торгах подлежит опубликованию в установленном законодательством порядке в сети «Интернет» на сайте ЕФРСБ. В сообщении должны содержаться сведения согласно п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором торгов на ЕФРСБ, не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

Оператор электронной торговой площадки - "ООО "РУССИА ОнЛайн" (адрес электронной площадки: <http://www.rus-on.ru>, почтовый адрес: 105094, г. Москва, Семеновская наб., д. 2/1, строение 1, помещение 7, офис 1, аккредитованное при НП «СГАУ», членом которого является финансовый управляющий.

3.4. Начальная продажная цена Залогового имущества на первых торгах 2 702 105 рублей.

3.5. Заявка на участие в торгах оформляется в виде электронного документа и должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве.

3.7. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

3.8. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах до начала торгов.

3.9. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

3.10. Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

3.11. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

3.13. 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 Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

- поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

3.14. Задаток:

3.14.1. Размер задатка для участия в торгах устанавливается организатором торгов в размере 15 (пятнадцать) процентов от начальной цены продажи имущества.

3.14.2. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на банковский счет должника, указанный в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счет, указанный в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

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

3.14.4. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имуущества в течение пяти дней с даты получения предложения финансового управляющего о его заключении внесенный задаток ему не возвращается.

3.15. Порядок ведения торгов:

3.15.1. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

3.15.2. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи Лота на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены Залогового имущества (лота) и указывается в сообщении о проведении торгов.

3.15.3. Предложения о цене лота заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений.

3.16. Победителем торгов является участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за выставляемое на торги Залоговое имущество.

3.17. Оплата денежных средств, вырученных от продажи Залогового имущества в соответствии с п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве производится на специальный банковский счет должника.

3.18. 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 имущества должника не ниже установленной начальной цены имущества должника, договор купли-продажи заключается организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества должника.

3.19. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения арбитражного управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов 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.

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

3.21. Залоговый кредитор имеет право преимущественного удовлетворения своих требований в соответствии со ст. 138 Закона о банкротстве из части денежной суммы, вырученной от продажи Залогового имущества, входящего в состав лота.

4. Продажа Имуущества должника путем проведения повторных электронных открытых торгов

4.1. В случае признания первых электронных торгов по продаже Залогового имущества Должника несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи Залогового имущества по результатам торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Залогового имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных электронных торгов и об установлении начальной продажной цены. Повторные электронные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и разделом 3 настоящего Положения, при этом начальная продажная цена Залогового имущества на повторных электронных торгах устанавливается на

десять процентов ниже начальной цены продажи Залогового имущества, установленной на первых электронных торгах. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % от начальной продажной стоимости на повторных торгах. Задаток для участия в повторных торгах устанавливается в размере 15 % от начальной продажной стоимости на повторных торгах.

4.2. Организатором повторных электронных торгов является финансовый управляющий.

5. Право залогового кредитора на оставление имущества за собой.

5.1. В случае признания несостоявшимися повторных электронных торгов в форме аукциона, согласно п. 4.1 настоящего Положения, Залоговый кредитор вправе оставить за собой Залоговое имущество с оценкой в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах, проведенных в соответствии с п. 4.1 настоящего Положения.

Заявление об оставлении предмета залога за собой направляется Залоговым кредитором финансовому управляющему не позднее 15 рабочих дней с даты признания несостоявшимися повторных электронных торгов в форме аукциона.

5.2. При оставлении Залогового имущества за собой Залоговый кредитор обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктом 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве, на банковский счет Должника в порядке, установленном пунктом 3 указанной статьи, в течение десяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. Данное заявление должно содержать сведения согласно Закону о банкротстве.

5.3. По итогам оставления Залоговым кредитором за собой Залогового имущества и перечисления в полном объеме денежных средств в размере, определенном в соответствии с разделом 5 настоящего Положения, финансовый управляющий и Залоговый кредитор в течение 10 дней с даты поступления денежных средств на банковский счет Должника составляют и подписывают в простой письменной форме Соглашение об оставлении имущества у кредитора и Акт приема-передачи имущества, которые являются правоустанавливающими документами при возникновении права собственности Залогового кредитора на имущество. Соглашение составляется в количестве экземпляров, необходимом и достаточном для возникновения права собственности Залогового кредитора на Залоговое имущество, отчетности и контроля в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Должника и, в случае необходимости, регистрации перехода и права собственности кредитора на имущество. Соглашение должно содержать характеристики и сведения об оставляемом имуществе, сумму, уплаченную Залоговым кредитором, реквизиты сторон.

5.4. В случае если повторные торги по продаже Имущества признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, залоговый кредитор вправе оставить заложенное Имущество за собой на условиях, предусмотренных ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Если залоговый кредитор не заявит об оставлении Имущества за собой, оно подлежит продаже посредством торгов в форме публичного предложения.

5.5. Продажа Имущества посредством торгов в форме публичного предложения осуществляется с учетом следующих условий:

- срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов;
- начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене на повторных торгах;
- величина снижения начальной цены продажи Имущества (шаг снижения) - 10 (Десять) процентов от начальной продажной цены на повторных торгах;
- срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, - 4 (Четыре) рабочих дня;
- минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения составляет 50 (Пятьдесят) процентов от начальной цены имущества, определенной для повторных торгов;
- минимальная цена действует 5 (Пять) рабочих дней;
- размер задатка - 20 (Двадцать) процентов от цены продажи имущества в конкретном периоде торгов в форме публичного предложения.

5.6. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой 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 пунктами 1 и 2 статьи 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 данной статьи, одновременно с направлением конкурсному 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.

6. Порядок и условия обеспечения сохранности имущества

6.1. Принятие мер, необходимых для обеспечения сохранности Залогового имущества, является обязанностью финансового управляющего.

6.2. Обеспечение сохранности Залогового имущества осуществляется финансовым управляющим за счет Должника. Расходы на обеспечение сохранности Залогового имущества покрываются за счет средств, поступивших от реализации Залогового имущества, до расходования этих средств в соответствии с п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве.

6.3. Обеспечение сохранности Залогового имущества включает охрану и поддержание Залогового имущества в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации (использования) в соответствии с его назначением состоянии.

6.4. Условия обеспечения сохранности Залогового имущества должны исключать его подмену, повреждение, порчу или ухудшение состояния.

**Настоящее Положение
Утверждено залоговым кредитором.
30 декабря 2020 года**

Троян С.М. 