

**Уточненное Положение
о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества принадлежащего ИП Авдееву Демиду
Вячеславовичу**

1.	Сведения об имуществе и порядке ознакомления с ним	№ лота	Описание, характеристика имущества	Начальная цена, руб.
		1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для рекреационных целей под эксплуатацию объектов недвижимости (спальный корпус, гостевой дом, площадка, беседка, кухня-столовая), общей площадью 14969 +/- 43 кв.м, кадастровый номер: 30:09:050406:339. Адрес: Астраханская область, р-н Приволжский, с.Началово, ул. Прибрежная, д.4; Домовладение, в составе: Жилой дом (кадастровый номер: 30:09:050601:2274), площадью 1438,1 кв.м., Кухня-столовая (кадастровый номер 30:09:050601:3451), площадью 25 кв.м., Беседка (кадастровый номер 30:09:050601:5118), площадью 25,5 кв.м., Площадка (кадастровый номер 30:09:050601:5170), площадью 12,6 кв.м. Адрес местонахождения объектов недвижимости: Астраханская область, р-н Приволжский, с.Началово, ул. Прибрежная, д.4	32 039 166,60
		Ознакомление с имуществом возможно с момента публикации сообщения о продаже имущества и до окончания приема заявок по предварительной записи по телефону: 8-927-090-83-88.		
2.	Организатор торгов	<p>Финансовый управляющий ИП Авдеева Демида Вячеславовича – Кочнева Динара Ильдусовна, действующий на основании Определения Арбитражного суда Астраханской области от «30» августа 2024 года по делу № А06-9346/2020, или специализированная организация, аккредитованная при СРО.</p> <p>Организатор торгов выполняет следующие функции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов; - определяет участников торгов; - определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; - уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов. <p>Сведения об организаторе торгов (финансовый управляющий):</p> <ul style="list-style-type: none"> - почтовый адрес: Россия, 440026, г. Пенза, ул. Московская, д.12, оф.2, адрес электронной почты: kochneva.dinara@mail.ru - контактный номер: 8-927-090-83-88. 		
3.	Форма торгов и форма представления предложений о цене имущества	Продажа имущества должника осуществляется путем проведения торгов в форме публичного предложения с закрытой формой представления предложений о цене		
4.	Место проведения торгов	Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке - АО «Центр Дистанционных торгов», размещенной на сайте https://cdtrf.ru/ в сети Интернет.		
5.	Сообщение о продаже имущества	<p>Сообщение о продаже имущества включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. Текст сообщения должен содержать следующие сведения:</p> <p>сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;</p> <p>сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;</p> <p>порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок, дата и время начала представления указанных предложений);</p> <p>порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;</p> <p>размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;</p> <p>начальная цена продажи имущества;</p> <p>величина снижения начальной цены продажи имущества ("шаг снижения");</p> <p>порядок и критерии выявления победителя торгов;</p> <p>дата, время и место подведения результатов торгов;</p> <p>порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;</p> <p>сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;</p> <p>сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.</p>		
6.	Заявка на участие в торгах	<p>Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:</p> <p>а) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);</p> <p>б) фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);</p> <p>в) номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;</p> <p>г) 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 саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.</p> <p>Заявка на участие в торгах направляется с помощью программно-аппаратных средств сайта электронной</p>		

		<p>площадки, на которой проводятся торги, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.</p> <p>Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные 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.</p> <p>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.</p> <p>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. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматически регистрируется в журнале заявок на участие в торгах, при этом заявителю в форме электронного сообщения направляется подтверждение регистрации заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.</p>																					
7.	Определение участников торгов	<p>Не позднее тридцати минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок.</p> <p>Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.</p> <p>В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.</p> <p>К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.</p> <p>Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, 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. 																					
8.	Порядок и условия реализации имущества	<p>Торги проводятся в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим пунктом.</p> <p>Минимальная цена продажи 50 % начальной стоимости, установленной для торгов.</p> <p>Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – «шаг снижения» - устанавливается равным 10 % начальной цены, установленной для торгов.</p> <p>Периоды снижения цены устанавливаются в следующем порядке:</p> <table border="1" data-bbox="497 1220 1522 1453"> <thead> <tr> <th>№ периода</th> <th>Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена (календарные дни)</th> <th>Цена на интервале, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>32 039 166,60</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>7</td> <td>28 835 249,94</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>7</td> <td>25 631 333,28</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>7</td> <td>22 427 416,62</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7</td> <td>19 223 499,96</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>270</td> <td>16 019 583,30</td> </tr> </tbody> </table> <p>Размер задатка - 5% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов.</p> <p>Сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее, чем за 2 дня до даты начала приема заявок на участие в торгах. В сообщении о продаже наряду со сведениями, указанными в пункте 5 настоящего Положения, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.</p> <p>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 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. 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.</p> <p>С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.</p> <p>При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.</p> <p>Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов,</p>	№ периода	Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена (календарные дни)	Цена на интервале, руб.	1	7	32 039 166,60	2	7	28 835 249,94	3	7	25 631 333,28	4	7	22 427 416,62	5	7	19 223 499,96	6	270	16 019 583,30
№ периода	Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена (календарные дни)	Цена на интервале, руб.																					
1	7	32 039 166,60																					
2	7	28 835 249,94																					
3	7	25 631 333,28																					
4	7	22 427 416,62																					
5	7	19 223 499,96																					
6	270	16 019 583,30																					

		<p>рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов. Определение участников торгов, проводимых в форме публичного предложения осуществляется в следующем порядке:</p> <p>Оператор электронной площадки направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:</p> <p>завершения торгов вследствие поступления от организатора торгов электронного сообщения о завершении торгов вследствие оставления конкурсным кредитором предмета залога за собой;</p> <p>окончания периода проведения торгов.</p> <p>Если имеются заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для соответствующего периода проведения торгов, организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки не позднее пяти календарных дней после наступления окончания периода проведения торгов.</p> <p>По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися не позднее тридцати минут с момента:</p> <p>получения от организатора торгов (по окончании любого периода проведения торгов) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник;</p> <p>получения от организатора торгов (по окончании последнего периода проведения торгов) протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах;</p> <p>окончания последнего периода проведения торгов при отсутствии заявок на участие в торгах.</p> <p>Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.</p> <p>Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке.</p> <p>Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.</p>																				
9.	Приобретение замещающего жилья	<p>После поступления на основной счет Должника денежных средств в счет полной оплаты реализуемого имущества финансовый управляющий приступает к приобретению замещающего жилья с учетом следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не исключается возможность ухудшения жилищных условий должника и членов его семьи - ухудшение жилищных условий не может вынуждать должника помимо его воли к изменению поселения, то есть предоставление замещающего жилья должно происходить в пределах того же населенного пункта - площадь замещающего жилья должна быть не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма. <p>В рамках мониторинга интернет-сайтов, специализирующихся на купле-продаже недвижимого имущества (avito.ru), выявлено, что вероятная среднерыночная стоимость замещающего жилья, соответствующего минимальным условиям обеспечения жилищных условий, необходимых для нормального существования, равна 3 499 666,66 руб.¹:</p> <table border="1" data-bbox="499 1317 1536 1666"> <thead> <tr> <th>Объект</th> <th>Адрес</th> <th>Площадь, кв.м.</th> <th>Стоимость, руб.</th> <th>Ссылка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Квартира</td> <td>Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, ул. Победы, 17</td> <td>57</td> <td>3 650 000</td> <td>https://www.avito.ru/nachalovo/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_13_et_4205774692</td> </tr> <tr> <td>Дом</td> <td>Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, мкр-н Садовый, 123А</td> <td>80</td> <td>3 499 000</td> <td>https://www.avito.ru/nachalovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_5_sot_39_32786000</td> </tr> <tr> <td>Квартира</td> <td>Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, ул. Победы, 7</td> <td>60,5</td> <td>3 350 000</td> <td>https://www.avito.ru/nachalovo/kvartiry/3-k_kvartira_605_m_22_et_3811850134</td> </tr> </tbody> </table> <p>Финансовый управляющий оставляет за собой право выбрать для должника иное замещающее жилье, соответствующее минимальным условиям обеспечения жилищных условий, необходимых для нормального существования должника</p>	Объект	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Ссылка	Квартира	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, ул. Победы, 17	57	3 650 000	https://www.avito.ru/nachalovo/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_13_et_4205774692	Дом	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, мкр-н Садовый, 123А	80	3 499 000	https://www.avito.ru/nachalovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_5_sot_39_32786000	Квартира	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, ул. Победы, 7	60,5	3 350 000	https://www.avito.ru/nachalovo/kvartiry/3-k_kvartira_605_m_22_et_3811850134
Объект	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Ссылка																		
Квартира	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, ул. Победы, 17	57	3 650 000	https://www.avito.ru/nachalovo/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_13_et_4205774692																		
Дом	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, мкр-н Садовый, 123А	80	3 499 000	https://www.avito.ru/nachalovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_5_sot_39_32786000																		
Квартира	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Началово, ул. Победы, 7	60,5	3 350 000	https://www.avito.ru/nachalovo/kvartiry/3-k_kvartira_605_m_22_et_3811850134																		
10.	Порядок оплаты стоимости замещающего жилья	Оплата будет произведена с основного счета должника в порядке и сроки, согласованные с продавцом замещающего жилья																				
11.	Порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества	<p>В течение пяти дней с даты утверждения протокола финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.</p> <p>Договор купли-продажи имущества должен быть заключен в течение пяти дней с даты получения победителем торгов предложения о заключении данного договора.</p> <p>В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с</p>																				

¹ Вероятная стоимость замещающего жилья может быть изменена (в сторону увеличения/уменьшения) с учетом изменения конъюнктуры рынка недвижимости.

		ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.
12.	Оформление договора купли-продажи имущества (альтернативная сделка)	По результатам проведения торгов с победителем торгов заключается договор купли-продажи, в содержание которого подлежит включению условие о том, что право собственности на реализуемое имущество должника не может быть утрачено ранее перехода права собственности на замещающее жилье. До перехода права собственности должника на замещающее жилье за должником закрепляется право пользования и проживания в реализуемом на торгах имуществе. Обязательными условиями договоров купли-продажи имущества являются: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества; цена продажи имущества; порядок и срок передачи имущества покупателю; сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия. Передача имущества продавцом и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.
13.	Условия оплаты имущества	Победитель торгов перечисляет денежные средства в оплату приобретенного имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора купли-продажи имущества по реквизитам, указанным в сообщении о проведении торгов. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора.
14.	Прекращение торгов	Торги по продаже имущества должника могут быть прекращены при падении цены реализуемого имущества ниже 16 019 583,30 руб., т.е. той цены, при которой не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья). Данная цена определена в размере 50% от начальной стоимости имущества.
15.	Условия возврата задатка	Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.
16.	Расчет экономической целесообразности реализации имущества	Начальная стоимость имущества (на основании ранее проведенных торгов по реализации имущества) составляет 32 039 166,60 руб. Вероятная среднерыночная стоимость замещающего жилья 3 499 666,66 руб. ² Предварительный размер подлежащих поступлению в конкурсную массу должника денежных средств составляет от 28 539 499,94 руб. (в случае реализации имущества на первом периоде проведения торгов посредством публичного предложения) до 12 519 916,64 руб. (в случае реализации имущества на последнем периоде торгов посредством публичного предложения) ³

В соответствии с п.5 ст. 213.26, в случае признания реализации имущества путем заключения договоров купли-продажи несостоявшимися, финансовый управляющий в течение 5 дней направляет уведомление кредиторам о принятии нереализованного имущества Должника в счет погашения своих требований, путем отступного соглашения сторон.

В случае отказа кредиторов от принятия имущества в счет погашения своих требований, после завершения реализации имущества гражданина восстанавливается право гражданина на распоряжение указанным имуществом. При этом имущество, составляющее конкурсную массу и не реализованное финансовым управляющим, передается гражданину по акту приема-передачи. В этом случае пункт 1 статьи 148 настоящего Федерального закона не применяется.

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в настоящем Предложении, но прямо или косвенно вытекающим из Порядка продажи, его отношений с третьими лицами и могущими иметь принципиальное значение для должника, его кредиторов и общества с точки зрения защиты их имущественных и охраняемых законом прав и интересов, следует руководствоваться Предложениями Гражданского Кодекса РФ и иных законов, а также нормативно-правовых актов, применяемых к реализации имущества гражданина и заключению договора купли-продажи, а также положения, закрепленные в Определении СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26 июля 2021 г. N 303-ЭС20-18761 по делу N А73-12816/2019.

Все иные условия проведения торгов по продаже имущества, не указанные в настоящем Положении, регулируются Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требованиям 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».

Финансовый управляющий
ИП Авдеева Демида Вячеславовича



(Handwritten signature)

Д.И. Кочнева

² Вероятная стоимость замещающего жилья может быть изменена (в сторону увеличения/уменьшения) с учетом изменения конъюнктуры рынка недвижимости.

³ Реальная цена сделок купли-продажи может отклоняться от рыночной цены, определенной в ходе предварительной оценки, в частности вследствие погрешностей расчета.