

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях проведения торгов по реализации заложенного имущества
Самородского Ильи Сергеевича

г. Москва

2026 г.

«УТВЕРЖДЕНО»

Конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества Должника
Индивидуальный предприниматель Мальков Александр Владимирович

/Мальков А.В./

«18» июня 2026 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение (далее – Положение) разработано в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве);
- Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме...»;
- Определением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2025 по делу № А40-296330/22 (оставлено без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2026) о признании требований ИП Малькова А.В. обоснованными и подлежащими удовлетворению за счет залогового имущества Должника;
- Отчётом об оценке № 063–26/Н от 09.06.2026, выполненным ООО «Региональный центр оценки и экспертизы».

1.2. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего Должнику, находящегося в залоге у Конкурсного кредитора.

1.3. Целью проведения торгов является реализация имущества по наиболее высокой цене для максимального удовлетворения требований залогового кредитора, привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

2. Сведения о должнике

2.1. Должник: Самородский Илья Сергеевич.

2.2. Процедура банкротства: Реализация имущества гражданина (Решение Арбитражного суда города Москвы от 10.05.2023 по делу № А40-296330/22).

2.3. Финансовый управляющий: Шаранов Александр Николаевич, 620000, г. Екатеринбург, а/я 192.

3. Сведения о конкурсном кредиторе (залогодержателе)

3.1. Конкурсный кредитор: Индивидуальный предприниматель Мальков Александр Владимирович (ИНН 504209805706).

Основание возникновения залога: Договор залога недвижимого имущества от 25.03.2019, государственная регистрация ипотеки произведена 03.07.2019 Управлением Росреестра по Москве.

3.3. Размер требований, обеспеченных залогом (согласно Определению АС г. Москвы от 22.12.2025):

- Основной долг: 10 000 000 руб.
- Проценты за пользование займом: 3 600 000 руб.

- Неустойка (учитывается отдельно в реестре): 2 570 000 руб.
 - Итого обеспеченных требований: 13 600 000 руб. (без неустойки) / 16 170 000 руб. (с неустойкой).
4. Состав, характеристики и начальная цена реализации имущества (Лот №1)
- 4.1. Объект оценки (единый лот, продается только вместе):
- Земельный участок: кадастровый номер 50:27:0020211:17, площадь 1 200 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).
 - Жилой дом: кадастровый номер 77:22:0020211:60, площадь 262,5 кв.м, этажность – 2, материал стен – кирпич, год завершения строительства – 2010.
 - Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Щаповское, деревня Песье, улица Прудная, дом 14.
- 4.2. Права и обременения:
- Право собственности Должника зарегистрировано.
 - Обременение: Ипотека (залог в пользу ИП Малькова А.В.), Запрещение регистрации (арест в рамках дела о банкротстве). Все обременения подлежат снятию после полной оплаты имущества победителем торгов.
- 4.3. Начальная продажная цена (рыночная стоимость согласно Отчёту № 063–26/Н):
- Общая стоимость Лота №1: 37 423 000 (Тридцать семь миллионов четыреста двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.
 - в том числе: земельный участок – 9 823 000 руб., жилой дом – 27 600 000 руб.
- 4.4. Начальная цена на повторных торгах:
- Снижается на 10% (десять процентов) от цены первых торгов.
 - 33 680 700 (Тридцать три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч семьсот) рублей.
5. Организатор торгов, его функции и вознаграждение
- 5.1. Организатор торгов: Финансовый управляющий Должника, утверждённый Арбитражным судом города Москвы по делу № А40-296330/22.
- 5.2. Организатор торгов осуществляет функции, предусмотренные п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве, а именно:
- публикует сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ;
 - заключает договор с оператором электронной площадки;
 - принимает и рассматривает заявки;
 - определяет победителя;
 - подписывает протоколы.
- 5.3. Вознаграждение организатора: Не выделяется отдельно, входит в состав фиксированного вознаграждения финансового управляющего и процентов по ст. 20.6 Закона о банкротстве за счет конкурсной массы. Дополнительное вознаграждение за организацию торгов не выплачивается.
6. Форма торгов и электронная площадка
- 6.1. Форма торгов:
- Первые и повторные торги проводятся в форме открытого аукциона с открытой формой подачи предложений о цене.
 - В случае признания повторных торгов несостоявшимися – торги посредством публичного предложения.
- 6.2. Электронная площадка: ЗАО «Альфалот» (адрес в сети Интернет: <https://alfalot.ru>).
- 6.3. Оператор электронной площадки должен соответствовать требованиям Приказа Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015.
- 6.4. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

7. Порядок и сроки публикации сообщения о проведении торгов

7.1. Сообщение о проведении первых и повторных торгов публикуется Организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

7.2. Сообщение о проведении торгов посредством публичного предложения публикуется не позднее, чем за 15 (пятнадцать) дней до даты начала первого интервала публичного предложения.

7.3. В сообщении в обязательном порядке указываются:

- сведения об имуществе (состав, характеристики, обременения);
- начальная цена и «шаг аукциона» / цена на интервалах ПП;
- размер задатка (10% от начальной цены соответствующего этапа);
- сроки и порядок внесения задатка;
- дата и время начала и окончания приёма заявок;
- реквизиты специального банковского счета Должника;
- проект договора купли-продажи;
- адрес электронной площадки.

8. Порядок проведения первых и повторных торгов (аукцион)

8.1. «Шаг аукциона»: 10% (десять процентов) от начальной цены соответствующих торгов.

8.2. Размер задатка: 10% (десять процентов) от начальной цены соответствующих торгов.

8.3. Срок приёма заявок на участие в аукционе: 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования сообщения в ЕФРСБ.

8.4. Дата проведения аукциона: определяется Организатором торгов и указывается в сообщении, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания приёма заявок.

8.5. Победитель аукциона: Участник, предложивший наиболее высокую цену.

8.6. Признание торгов несостоявшимися: в случаях, предусмотренных ст. 110 Закона о банкротстве (нет заявок, допущен только один участник, никто не предложил цену выше начальной).

8.7. Начальная цена на повторных торгах: 33 680 700 руб. (что составляет 90% от цены первых торгов). Порядок проведения повторных торгов аналогичен первым.

9. Подробный порядок проведения торгов посредством публичного предложения (ПП)

9.1. Условие перехода к ПП: Повторные торги признаны несостоявшимися, и договор купли-продажи не заключён ни с одним из участников.

9.2. Длительность и начало ПП: Общая продолжительность – 41 (сорок один) календарный день (включая технические дни). Начало – не позднее 10 рабочих дней после опубликования протокола о признании повторных торгов несостоявшимися.

9.3. Стартовая цена на ПП: Равна начальной цене повторных торгов (33 680 700 руб.), что составляет 90% от цены первых торгов.

9.4. Параметры снижения цены:

- Шаг снижения: 10% (десять процентов) от начальной цены первых торгов (3 742 300 руб.).
- Длительность одного интервала: 5 (пять) календарных дней.
- Технический день (подведение итогов): 1 (один) календарный день после окончания каждого интервала (в течение которого заявки не принимаются, оператор проверяет поступившие предложения).

9.5. Минимальная цена отсечения: 40% (сорок процентов) от начальной цены первых торгов.

- Абсолютное значение: $37\,423\,000 \times 40\% = 14\,969\,200$ руб.
- Продажа имущества по цене ниже 14 969 200 руб. не допускается.

9.6. Таблица этапов публичного предложения (с техническими днями):

№ интервала	Цена (% от первых торгов)	Цена (руб.)	Дни приёма заявок (интервал)	Технический день (подведение итогов)
1	90%	33 680 700	1 – 5	6
2	80%	29 938 400	7 – 11	12
3	70%	26 196 100	13 – 17	18
4	60%	22 453 800	19 – 23	24
5	50%	18 711 500	25 – 29	30
6	40%	14 969 200	31 – 35	36

9.7. Правила определения победителя:

9.7.1. Первичный критерий: Победителем признаётся участник, первым подавший заявку и предложение о цене на текущем интервале, равное или превышающее установленную для этого интервала цену, при условии внесения задатка (10% от цены интервала).

9.7.2. Конкуренция внутри интервала (аукцион «вслепую»): Если в течение одного интервала поступило несколько заявок с разной ценой, победителем становится участник, предложивший наибольшую цену (не ниже стартовой цены интервала).

9.7.3. Если наибольшую цену предложили несколько участников – победителем признаётся тот, чья заявка была подана раньше.

9.7.4. Завершение интервала без победителя: Если за время интервала (5 дней) не поступило ни одной заявки, после технического дня (1 день) наступает следующий интервал со снижением цены на очередной шаг (10%).

9.7.5. Досрочное завершение публичного предложения: Торги посредством публичного предложения прекращаются досрочно в момент определения победителя на любом интервале. Подписание протокола и заключение договора происходят без перехода на следующие интервалы.

10. Порядок оформления заявок и допуска к торгам

10.1. Заявитель регистрируется на электронной площадке «Альфалот» в качестве покупателя.

10.2. Для участия в торгах заявитель направляет оператору электронной площадки заявку, содержащую:

- обязательство участника соблюдать требования Закона о банкротстве;
- сведения о себе (ФИО, паспортные данные, ИНН, СНИЛС для физического лица / ОГРН, ИНН для юр. лица);
- копии учредительных документов (для юр. лиц);
- выписку из ЕГРЮЛ / ЕГРИП (действительную на дату подачи);
- документ об оплате задатка.

10.3. Решение о допуске принимается Организатором торгов по результатам рассмотрения заявок и оформляется протоколом об определении участников торгов.

10.4. Основания для отказа в допуске:

- Несоответствие заявки требованиям закона;
- Недостоверность представленных сведений;
- Неподтверждение поступления задатка на дату составления протокола.

10.5. Срок рассмотрения заявок: не более 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания приёма заявок.

11. Порядок внесения и возврата задатка

11.1. Размер задатка: 10% (десять процентов) от начальной цены продажи на соответствующем этапе (первые торги, повторные торги или конкретный интервал публичного предложения).

11.2. Реквизиты для перечисления задатка: специальный банковский счёт Должника, открытый финансовым управляющим (указываются в сообщении о торгах).

11.3. Срок внесения задатка: должен поступить на счёт не позднее даты и времени окончания приёма заявок на соответствующем этапе.

11.4. Возврат задатка:

- Всем участникам, за исключением победителя, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

11.5. Задаток НЕ возвращается в следующих случаях:

- Победитель торгов отказался (уклонился) от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения предложения финансового управляющего.
- Победитель нарушил срок оплаты имущества (более 30 дней с даты подписания договора).
- В иных случаях, предусмотренных ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

12. Порядок оплаты имущества и снятия обременений

12.1. Оплата производится в безналичной форме в российских рублях.

12.2. Срок оплаты: не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания договора купли-продажи.

12.3. Получатель: специальный банковский счёт Должника, открытый финансовым управляющим в соответствии с п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве (назначается только для зачисления средств от реализации заложенного имущества).

12.4. Распределение средств: после поступления полной стоимости имущества финансовый управляющий направляет средства в следующем порядке:

- 80% – в пользу залогового кредитора (ИП Мальков А.В.) в счёт погашения требований, обеспеченных залогом;
- оставшиеся средства в размере 10% на погашение кредиторов первой и второй очереди реестра требований кредитора, в случае их отсутствия перечисляются в пользу залогового кредитора; 10 % на погашение расходов, связанных с реализацией предмета залога, его оценку и т.д..
- 12.5. Снятие обременения: В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подтверждения полной оплаты финансовый управляющий (или залоговый кредитор по его поручению) подаёт заявление в Управление Росреестра по Москве о прекращении ипотеки и снятии запрета на регистрационные действия.

13. Порядок опубликования результатов торгов

13.1. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов (или принятия решения о признании торгов несостоявшимися) Организатор торгов публикует сообщение об итогах в ЕФРСБ.

13.2. В сообщении о состоявшихся торгах указываются:

- сведения о победителе (ФИО, место жительства);

- предложенная им цена;
- сведения о наличии или отсутствии заинтересованности победителя по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему.

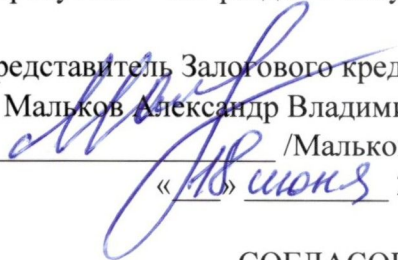
14. Заключительные и переходные положения

14.1. Во всём, что не урегулировано настоящим Положением, Организатор торгов и иные лица руководствуются Законом о банкротстве, ГК РФ, Приказом № 495 и регламентом ЭТП «Альфалот».

14.2. Настоящее Положение утверждается Залоговым кредитором (ИП Мальков А.В.) и является обязательным для исполнения финансовым управляющим.

14.3. Все изменения и дополнения в Положение вносятся только по согласованию с Залоговым кредитором в письменной форме.

14.4. В случае признания повторных торгов несостоявшимися и перехода к публичному предложению, повторное утверждение Положения не требуется – его раздел 9 вступает в силу автоматически.

Представитель Залогового кредитора:
ИП Мальков Александр Владимирович

_____/Мальков А.В./
«18» июня 2026 г.

СОГЛАСОВАНО:
Финансовый управляющий Самородского И.С.
_____/_____
« » _____ 2026 г.