

подписано 07.03.26 погашено

Утверждено:
Конкурсным кредитором АО «Россельхозбанк»,
требования которого обеспечены залогом
имущества Медведевой Ирины Леонидовны

Директор Новгородского регионального
филиала АО «Россельхозбанк»

 П.В. Козлов

« 27 » апреля 2026 года

Положение

о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества в рамках процедуры банкротства
находящегося в залоге у АО «Россельхозбанк»

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение определяет порядок продажи (реализации) имущества должника Медведевой Ирины Леонидовны, находящегося в залоге у АО «Россельхозбанк» в рамках процедуры реализации имущества.

В настоящем Положении используются следующие понятия:

Должник – Медведева Ирина Леонидовна.

Залогодержатель, залоговый кредитор - АО «Россельхозбанк».

Аукцион – способ продажи имущества, выставляемого на продажу.

Заявитель (претендент) - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, намеревающееся стать участником торгов, представившее необходимые документы и подавшее заявку на участие в торгах.

Задаток – денежные средства в валюте Российской Федерации, перечисляемые заявителями на счет должника в банке единым платежом, в счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе имущества. Размер задатка утверждается собранием кредиторов.

Заявка – документ, подписанный заявителем, содержащий информацию о заявителе и его намерениях приобрести имущество.

Имущество - имущество должника, находящегося в залоге у АО «Россельхозбанк», выставленное на торги, проводимые в соответствии с настоящим Положением.

Организатор торгов (аукционист) – Финансовый управляющий имуществом Медведевой Ирины Леонидовны. Организатор торгов несет ответственность за своевременное и полное осуществление полномочий, которыми он наделен в соответствии с действующим законодательством, в том числе ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и настоящим Положением.

Продавец – должник Медведева Ирина Леонидовна в лице финансового управляющего.

Покупатель – победитель торгов, предложивший за имущество, выставляемое для продажи, наивысшую цену и заключившее с должником в лице конкурсного управляющего договор купли-продажи имущества.

Участник - юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, согласное приобрести имущество, указанное в сообщении о проведении торгов, своевременно представившее надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, перечислившее в установленный срок задатки (при наличии соответствующей обязанности) на соответствующий счет, допущенное организатором торгов на основании поданной заявки и приложенных к ней документов к участию в торгах, и имеющее право предлагать свою цену за

выставленное на торги имущество.

Шаг аукциона – величина повышения начальной цены, устанавливаемая в фиксированной сумме, неизменной до конца аукциона.

1.2. Настоящее Положение по продаже имущества должника и залогодателей разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), и устанавливает порядок и условия заключения договоров купли-продажи в отношении имущества должника Медведевой Ирины Леонидовны, включенного в конкурсную массу, реализуемого в ходе процедуры реализации имущества.

1.3. В случае возникновения в ходе процедуры реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в порядок, сроки и условия продажи имущества должника, Финансовый управляющий обязан предоставить залоговому кредитору соответствующие предложения об изменениях Положения о порядке, о сроках и условиях продажи имущества должника для утверждения в течение месяца с момента возникновения указанных обстоятельств.

Таковыми обстоятельствами признаются:

- выявление дополнительного имущества, подлежащего продаже;
- другие условия, которые могут вызвать необходимость изменения порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

1.4. Объектом продажи при реализации путем проведения торгов в форме аукциона, проводимых в электронной форме в соответствии с п.3 ст.111 Закона о банкротстве является следующее имущество:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование имущества	Стоимость, руб.
1	Жилой дом общей площадью 49,0 кв.м, кадастровый номер 53:05:0010103:100, расположенный по адресу: Новгородская область, р-н Демянский, рп. Демянск, ул. Черняховского, д. 35	345 000,00
2	Земельный участок общей площадью 1 800 кв. м., кадастровый номер 53:05:0010103:4, расположенный по адресу: Новгородская область, р-н Демянский, рп. Демянск, ул. Черняховского, д. 35	376 000,00
	Итого по залоговым объектам:	721 000, 00
3	Незарегистрированные надворные постройки	30 000,00
	Итоговая стоимость единого объекта недвижимости:	751 000,00

1.5. Торги по продаже имущества, указанного в п.1.4. настоящего Положения, проводятся в электронной форме в соответствии с приказом Минэкономразвития от 23.07.2015 №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» (далее – Приказ №495).

1.6. Начальная цена имущества должника определена залогодержателем и составляет **751 000,00 рублей.**

1.7. Имущество должника согласно Таблицы №1 (далее – Имущество), продается на электронных торгах в форме открытого аукциона на повышение стоимости.

1.8. Продавцом имущества является должник Медведева Ирина Леонидовна в лице финансового управляющего Берг Евгении Владимировны, действующего на основании решения Арбитражного суда Новгородской области от 31 июля 2025 года по делу № А44-3593/2025.

1.9. На основании п.8 ст.110 Закона о банкротстве организатором торгов выступает Финансовый управляющий должника.

1.10. Организатор торгов, не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня утверждения

настоящего Положения обязан опубликовать сообщения о проведении первых торгов.

2. Подготовка к проведению торгов.

2.1. Организатором торгов имущества должника является Финансовый управляющий.

2.2. Организатор торгов в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением при подготовке открытых торгов осуществляет следующие функции:

2.2.1. Формирует лоты. При этом все лоты выставляются на торги одновременно:

Таблица 2

Лот №	Наименование имущества	Начальная стоимость, руб.
1	Жилой дом общей площадью 49,0 кв.м, кадастровый номер 53:05:0010103:100, расположенный по адресу: Новгородская область, р-н Демянский, рп. Демянск, ул. Черняховского, д. 35; земельный участок общей площадью 1 800 кв. м., кадастровый номер 53:05:0010103:4, расположенный по адресу: Новгородская область, р-н Демянский, рп. Демянск, ул. Черняховского, д. 35; незарегистрированные надворные постройки	751 000,00
Общая стоимость лота:		751 000,00

2.2.2. На основании решения залогодержателя определяет начальную цену продажи лотов на торгах;

2.2.3. В течение 30 дней с момента утверждения настоящего Положения обеспечивает подготовку информационного сообщения о проведении торгов по продаже имущества должника с назначением даты торгов и направляет его на сайты сети «Интернет» (ЕФРСБ), на сайт ЭТП «Электронная торговая площадка **Alfalot.ru**, расположенной в сети Интернет по адресу: <https://alfalot.ru> не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов, в порядке, установленном ст.28 Закона о банкротстве.

В информационном сообщении о проведении торгов должны содержаться сведения, установленные п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

2.2.4. Заключает договор с оператором электронной площадки на проведение открытых торгов;

2.2.5. Принимает от юридических и физических лиц, намеревающихся принять участие в открытых торгах (далее именуются - заявители), заявки на участие в торгах (далее именуются - заявки) и прилагаемые к ним документы;

2.2.6. Проверяет правильность оформления представленных заявителями документов и определяет их соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, настоящему Положению и перечню, опубликованному в информационном сообщении;

2.2.7. Представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в электронной форме;

2.2.8. Заключает с заявителями договоры о задатке;

2.2.9. Принимает решение о допуске заявителей к участию в торгах либо об отказе в допуске;

2.2.10. Предварительно уведомляет заявителей (претендентов) о допуске (отказе в допуске) к участию в торгах.

2.2.11. Определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

2.2.12. Уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

2.4. С момента начала приема заявок Финансовый управляющий предоставляет каждому заявителю (претенденту) возможность предварительного ознакомления документацией.

3. Условия участия в торгах.

3.1. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку на участие в торгах и внесшие, при наличии соответствующей обязанности, задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в сообщении о продаже имущества должника.

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

3.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов и содержать сведения, соответствующие п.11 ст.110 Закона о банкротстве и иным законодательным актам.

3.3. К заявке на участие в торгах должны прилагаться документы, соответствующие п. 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

3.4. Заявка принимается на сайте ЭТП, «Электронная торговая площадка Alfalot.ru», расположенной в сети Интернет по адресу: <https://alfalot.ru>

3.5. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене имущества до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

3.6. Заявитель (претендент) вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах, при условии, что представленные заявки не были им отозваны, либо в их принятии не было отказано, при проведении торгов рассматривается только заявка, представленная первой, все иные представленные заявки возвращаются заявителю.

3.7. В случае отказа от участия в торгах, участник торгов вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время, до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

3.8. Для участия в торгах заявитель (претендент) вносит задаток Организатору торгов на расчетный счет (специальный счет) должника – **Медведевой Ирины Леонидовны**, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах имущества.

3.9. Определить размер задатка – 10 процентов от начальной цены продажи имущества.

3.10. Определить величину повышения на торгах («шаг аукциона») - 5 процентов от начальной цены объекта продажи.

3.11. Задаток не возвращается Заявителю и включается в состав имущества должника в случае, если:

- заявитель (претендент) будет признан победителем торгов и уклонится (откажется) от подписания в день проведения торгов протокола об итогах торгов;

- в случае нарушения победителем торгов установленных сроков полной оплаты проданного имущества или сроков приема имущества, установленных в протоколе об итогах торгов.

3.12. Суммы внесенных заявителями (претендентами) задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов, если:

- заявитель (претендент) не допущен к участию в торгах;
- заявитель (претендент) не признан победителем торгов;
- заявитель (претендент) до начала торгов установленным порядком отозвал свою зарегистрированную заявку об участии на торгах.

- торги признаны несостоявшимися в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Положением.

3.13. Факт оплаты задатка подтверждается выпиской со счета, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, о поступлении денежных средств в размере и в сроки, которые указаны в договоре о задатке.

3.14. При заключении договора купли-продажи с лицом, которое выиграло торги, сумма внесенного последним задатка включается в счет исполнения его обязательств по данному договору.

3.15. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые

к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

4. Порядок проведения торгов, расчеты с заявителями, участниками и победителем торгов.

4.1. Соблюдение порядка и условий проведения торгов является обязательным для всех участников.

4.2. Торги проводятся на сайте ЭТП «Электронная торговая площадка Alfalot.ru», расположенной в сети Интернет по адресу: <https://alfalot.ru>, во время, указанное в информационном сообщении.

4.3. Организатор торгов в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением при проведении открытого аукциона осуществляет следующие функции:

4.3.1. Самостоятельно проводит торги;

4.3.2. Определяет победителя торгов;

4.3.3. Принимает решение о допуске или отказе в допуске на торги заявителей на участие в торгах.

4.3.4. Оформляет протокол об определении участников торгов.

4.3.5. Составляет и заключает договор купли-продажи;

4.3.6. Производит расчеты с заявителями, участниками и победителем торгов;

4.4. В течение тридцати дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

4.5. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает Финансовый управляющий с победителем торгов.

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

Факт оплаты имущества подтверждается выпиской со счета, указанного в информационном сообщении о проведении торгов, о поступлении денежных средств в размере и в сроки, которые указаны в договоре купли-продажи.

4.7. Торги по продаже имущества должника признаются несостоявшимися в следующих случаях, если:

- заявок на участие в торгах не поступало;
- к участию в торгах не допущен не один участник;
- на торги допущен только один участник.

5. Последствия объявления торгов несостоявшимися и проведение публичных торгов

5.1. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с победителем торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов Финансовый управляющий в течение 30 дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

5.2. Повторные торги проводятся, в случае если имущество должника не было продано на первых торгах. При этом начальная цена продажи имущества (предприятия) снижается на 10% от начальной цены, установленной залоговым кредитором.

5.3. В течение 30 дней с момента признания первых торгов несостоявшимися организатор торгов обеспечивает подготовку информационного сообщения о проведении повторных торгов с назначением даты торгов не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения повторных торгов, в соответствии со ст. 213.7. осуществляется в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

5.4. Повторные торги проводятся в порядке, предусмотренном разделами 2 – 4 настоящего Положения.

5.5. 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 не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника Залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять) ниже начальной продажной цены на повторных торгах в порядке, установленном п. 4.1. ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5.5.1. Залогодержатель считается давшим свое согласие на оставление предмета залога за собой в случае направления им в адрес финансового управляющего письменного согласия в течении тридцати дней со дня признания повторных торгов по продаже имущества должника несостоявшимися.

5.5.2. В случае если письменного согласия от залогодержателя на оставление предмета залога за собой не поступит в тридцатидневный срок, со дня признания повторных торгов по продаже имущества должника несостоявшимися или поступления от залогодержателя письменного отказа на оставление предмета залога за собой, имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

5.6. Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

5.7. Информационное сообщение о проведении публичных торгов подготавливается и публикуется в соответствии с п.5.3 настоящего Положения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 Закона о банкротстве, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, минимальная цена продажи.

5.8. Прием заявок начинается через 15 календарных дней, после опубликования сообщения о проведении торгов на сайте ЕФРСБ и электронной торговой площадке.

5.9. Начальная цена продажи Имущества на торгах в форме публичного предложения устанавливается равной начальной цене продажи на повторных торгах – **675 900,00 рублей**.

- Период снижения цены продажи составляет не менее 7 (семь) календарных дней.
- Величина снижения начальной цены продажи имущества каждого периода, составляет 5 (пять)% от начальной цены продажи на торгах посредством публичного предложения (шаг снижения – **33 795,00 рублей**). Последний шаг снижения составит **18 775,00 рублей**. Количество периодов 6 (шесть).
- Минимальная цена предложения, по которой может быть продано имущество (цена отсечения) составляет 65% от рыночной стоимости имущества - **488 150 рублей**.

5.11. Для участия в публичных торгах заявитель (претендент) вносит задаток Организатору торгов на расчетный счет (основной счет) должника, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах имущества.

5.12. Размер задатка, порядок заключения договора о внесении задатка, порядок возврата задатка определяется в соответствии с разделом 3 настоящего Положения.

5.13. Порядок рассмотрения поступивших заявок и подведение итогов:

5.13.1. Продажа выставленного на продажу имущества посредством публичного предложения осуществляется по наивысшей предложенной цене, при этом цена продажи не может быть ниже начальной цены продажи Имущества должника, установленной для определенного периода продажи имущества.

5.13.2. На дату окончания срока приема заявок, указанного в информационном сообщении,

организатор торгов подводит итоги периода продажи имущества посредством публичного предложения, на котором заявлены заявки с предложениями.

5.13.3. 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.

5.13.4. 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.

5.13.5. 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.

5.13.6. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

5.13.7. Подведение итогов продажи оформляется протоколом о подведении итогов продажи имущества посредством публичного предложения.

5.14. Оформление подведения итогов продажи Имущества должника посредством публичного предложения и оплата Имущества должника:

5.14.1. Итоги продажи имущества посредством публичного предложения подводятся организатором торгов, который принимает решение об определении победителя. Подведение итогов оформляется протоколом, в котором содержится решение организатора торгов об определении победителя.

5.14.2. На основании протокола подведения итогов продажи посредством публичного предложения, организатор торгов в течение 5 (пяти) дней заключает с победителем договор купли-продажи. Оплата стоимости имущества производится в соответствии с условиями настоящего Положения для торгов. Оплата имущества в рассрочку не допускается. Оплата приобретаемого имущества осуществляется на специальный банковский счет Должника. Ранее внесенный победителем задаток засчитывается в счет оплаты продаваемого имущества.

5.14.3. Если победитель не заключит в установленный срок договор купли-продажи, то он теряет право на заключение такого договора, при этом задаток ему не возвращается. В данном случае, при отсутствии заявок с предложением более высокой цены, победителем признается участник, чья заявка поступила второй.

5.14.4. В случае если не поступило ни одной заявки, продажа имущества посредством публичного предложения признается несостоявшейся. Признание продажи посредством публичного предложения несостоявшейся оформляется организатором торгов протоколом подведения итогов продажи посредством публичного предложения.

5.14.5. В случае если победитель, подписавший договор купли-продажи имущества должника, не оплатит приобретаемое имущество в порядке и сроки, установленные настоящим Положением, договор купли-продажи расторгается в одностороннем порядке Продавцом. При этом победитель теряет право на получение имущества и утрачивает внесенный задаток. В этом случае, победителем признается участник, чья заявка поступила второй по размеру предложения стоимости имущества.

5.14.6. Оформление перехода права собственности на имущество, осуществляется победителем за свой счет, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.15. Возврат и удержание задатков.

5.15.1. Задаток, внесенный для участия в торгах по продаже имущества посредством публичного предложения, возвращается:

- Заявителю, заявка которого не была допущена к участию (сумма внесенного им задатка возвращается в течение пяти банковских дней со дня оформления протокола подведения итогов продажи имущества).

-Претенденту, отозвавшему заявку на участие в продажах до момента окончания приема заявок (сумма поступившего от него задатка подлежит возврату в течение пяти банковских дней со дня поступления организатору уведомления об отзыве заявки).

-Участникам, не ставшим победителями (суммы внесенных ими задатков возвращаются в течение пяти банковских дней со дня подписания протокола о подведении итогов продажи имущества).

5.15.2. Внесенный задаток не возвращается победителю в случае, если он:

-не подпишет в установленный срок договор купли-продажи имущества либо протокол о подведении итогов продажи имущества;

-не оплатит приобретаемое имущество в срок, установленный договором купли-продажи имущества должника.

5.16. В случае не реализации имущества с торгов, посредством публичного предложения, дальнейший порядок продажи определяется залогодержателем.