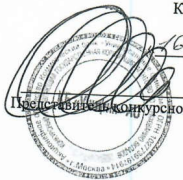


УТВЕРЖДЕНО
Конкурсный кредитор
КБ «Унифин» (АО)

« 6 » июня 2025 года

П.В. Свиридов/
Председатель конкурсного управляющего



Сведения о должнике, имущество которого подлежит продаже

Сведения о должнике:

Полное наименование: Розентуль Олег Петрович

Регистрационные данные: ИНН 790104979147, СНИЛС 035-983-017 73

Адрес должника: 679017, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, Парковая, 12, 41

Дата введения процедуры реализации имущества: 31.10.2023

Дата назначения финансового управляющего: 05.06.2023

Номер дела о несостоятельности (банкротстве): № А16-1072/2021

Арбитражный суд Еврейской автономной области

Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Розентуля О. П.

г. Москва

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение о порядке, о сроках и об условиях продажи имущества (далее – Положение) Розентуля О. П. (далее – должник) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества, указанного в приложении № 1.

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, законодательства об оценочной деятельности и Приказе Минэкономразвития России 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме).

Продажа имущества должника осуществляется путем проведения электронных торгов, открытых по составу участников, в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене, если в отношении отдельных видов имущества Законом о банкротстве или настоящим Положением не предусмотрено иное.

1.2. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение настоящего Положения, конкурсный управляющий выносит на собрание кредиторов вопрос о согласовании соответствующих изменений.

Таковыми обстоятельствами, в том числе могут являться:

- имущество должника не продано в порядке, установленном настоящим Положением;
- выявлено дополнительное имущество, подлежащее продаже;
- судебный акт, устанавливающий, прекращающий или изменяющий состав и количество имущества должника;
- физическое устаревание, амортизация имущества должника, приводящие к утрате всех полезных качеств и вызывающие необходимость списания такого имущества в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации;
- другие обстоятельства, которые могут вызвать необходимость изменения настоящего Положения.

1.3. Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном Законом о банкротстве и Приказом об утверждении порядка проведения открытых торгов в электронной форме.

1.4. Продажа имущества должника осуществляется согласно стоимости указанной в Приложении № 1 к настоящему Положению.

2. Продажа Имущества должника, путем проведения открытых торгов в электронной форме

2.1. Продаже на электронных открытых торгах в форме аукциона подлежит имущество должника, указанное в Приложении № 1 к настоящему Положению.

2.2. Сведения об организаторе торгов:

Организатором торгов выступает АО «Российский аукционный дом».

2.2.1. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- выбирает электронную площадку
- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения 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;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

2.2.2. 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.

2.2.3. Место проведения торгов – электронная площадка, избираемая организатором торгов самостоятельно.

2.3. Сообщение о торгах подлежит опубликованию в установленном законодательством порядке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте электронной площадки не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. В сообщении должны содержаться сведения согласно ст. 110 Закона о банкротстве.

2.3.1. Вознаграждение организатора торгов рассчитывается следующим образом:

Цена, по которой лот передан в АО «РАД»	Размер вознаграждения АО «РАД»
До 300 млн руб.	5,0 % от цены реализации
От 300 млн руб. до 500 млн руб.	4,0 % от цены реализации
Более 500 млн руб.	3,0 % от цены реализации

Вознаграждение АО «Российский аукционный дом» выплачивается только в случае реализации имущества должника при условии заключения договора купли-продажи по итогам торгов и оплаты в полном объеме указанного договора.

2.4. Форма представления предложений о цене имущества – открытая. Начальная продажная цена имущества определяется конкурсным кредитором и устанавливается в размере, указанном в Приложении №1 к настоящему Положению.

2.5. Прием заявок на участие в торгах.

2.5.1. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявка на участие в торгах оформляется в виде электронного документа, на русском языке и должна содержать следующие сведения:

- а) обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- б) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;
- в) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности в приобретении имущества должника.

отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий.

2.5.2. В течение тридцати минут с момента предоставления заявки на участие в торгах такая заявка с помощью программно-аппаратных средств сайта автоматического 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.

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

2.5.4. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

2.5.5. 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 Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

2.5.6. 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.

2.5.7. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в электронной форме копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.

2.5.8. Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.6. Задаток.

2.6.1. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 10% (десять процентов) от начальной цены лота.

2.6.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

2.6.3. Задаток вносится заявителем на специальный банковский счет должника для перечисления задатков. Реквизиты платежа и срок внесения задатка устанавливаются

цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

• В ходе проведения открытых торгов информация об открытых торгах подлежит размещению на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

2.7.4. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

2.7.5. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения.

2.7.6. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

2.7.7. Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене имущества должника, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал последнее предложение о цене в ходе торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов;

2.7.8. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов.

2.7.9. Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

2.7.11. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи не заключен с единственным участником 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 с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по

организатором торгов в сообщении о продаже имущества должника. Заявитель обязан указать назначение платежа при внесении задатка: (Перечисление задатка за участие в торгах по купле-продаже имущества Розентуля О. П. по лоту №1).

2.6.4. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов на реквизиты, которые заявители обязаны сообщить организатору торгов.

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

2.7. Порядок ведения торгов.

2.7.1. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

2.7.2. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи каждого лота на величину, кратную величине «шага аукциона», которая устанавливается 5% (пять процентов) и указывается в сообщении о проведении торгов.

2.7.3. Торги ведутся в следующем порядке:

- В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

• Оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений. Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

• При проведении открытых торгов время проведения таких торгов определяется в следующем порядке. Если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене имущества должника, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания представления предложений является момент завершения торгов. В случае поступления предложения о цене имущества должника в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене имущества должника продлевается на тридцать минут с момента представления последнего предложения о цене имущества не поступило следующее предложение о цене имущества, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически.

• Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан отклонить предложение о цене имущества должника в момент его поступления, направив уведомление об отказе в приеме предложения, в случае если: предложение представлено по истечении установленного срока окончания представления предложений; представленное предложение о цене имущества должника содержит предложение о цене, увеличенное на сумму, не равную «шагу» аукциона или меньше ранее представленного предложения о цене имущества должника.

• Оператор электронной площадки должен обеспечивать невозможность представления участниками торгов предложений о цене имущества должника двух и более одинаковых предложений о цене имущества должника. В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о

признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

2.7.12. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

2.7.13. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсным управляющим направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

2.7.14. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения конкурсного управляющего о заключении такого договора, внесенный задаток ему не возвращается, и конкурсным управляющим предлагается заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

2.7.15. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает конкурсным управляющим с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
- цена продажи имущества;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- условия, в соответствии с которыми имущество приобретено;
- сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

2.7.16. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора на специальный банковский счет должника по реквизитам, указанным в сообщении о проведении торгов.

2.7.17. Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, только после полной оплаты суммы по договору купли-продажи имущества.

2.7.18. В течение пятнадцати рабочих 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 на официальном сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (www.fedresurs.ru).

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 конкурсному управляющему, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсным управляющим, а также сведения о предложенной победителем цене каждого лота имущества.

3. Продажа Имущества должника, путем проведения повторных электронных открытых торгов

3.1. В случае признания первых электронных торгов по продаже имущества Розентуля О. П., указанного в Приложении № 1 к настоящему Положению, несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам первых торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решения о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных электронных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества.

3.2. Повторные электронные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и разделом 2 настоящего Положения, при этом начальная цена продажи имущества на повторных электронных торгах устанавливается в размере на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первых электронных торгах.

3.3. Организатором повторных торгов выступает АО «Российский аукционный дом».

3.4. Место проведения торгов – электронная площадка, избираемая организатором торгов самостоятельно.

4. Продажа имущества должника путем размещения публичного предложения в электронной форме

4.1. В случае если повторные торги по продаже имущества Розентуля О. П., признаны несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, и в установленные законом сроки конкурсный кредитор не воспользовался правом на оставление имущества за собой, либо отказался от оставления за собой имущества, имущество должника подлежит продаже на торгах посредством публичного предложения.

4.2. Организатором торгов выступает АО «Российский аукционный дом». Место проведения торгов – электронная площадка, избираемая организатором торгов самостоятельно.

4.3. Начальная цена продажи имущества на торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах и указывается в сообщении о продаже Имущества посредством публичного предложения.

4.4. Сообщение о продаже имущества на открытых торгах в форме публичного предложения размещается организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, а также на электронной торговой площадке.

4.5. Порядок продажи Имущества посредством публичного предложения в электронной форме:

- для участия в торгах претендент вносит задаток в размере 10% (десять процентов) от начальной цены публичного предложения на соответствующем интервале торгов на специальный банковский счет для перечисления задатков, указанный в сообщении о продаже, в срок до окончания приема заявок на интервале торгов, в котором подается заявка. Претендент, не обеспечивший поступление задатка в установленный срок, к участию в торгах не допускается;

- начальная цена публичного предложения по лоту устанавливается сроком на 37 (тридцать семь) календарных дней с даты начала приема заявок. По истечении

указанного срока цена публичного предложения по лоту понижается на величину снижения равную 6% (шесть процентов) (величина снижения) от начальной цены публичного предложения на первом периоде проведения торгов каждые 7 (семь) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде.

- цена реализации имущества на последнем периоде торгов посредством публичного предложения составит в сумме не менее 567 036,00 рублей.

- срок приема заявок на торгах посредством публичного предложения может включать не более 5 (пяти) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже Имущества должника посредством публичного предложения.

- на электронной площадке организатор торгов размещает точный график снижения и периодов публичного предложения, во избежание двоякого толкования текста извещения о торгах. При этом при рассмотрении спорных ситуаций, связанных с периодичностью и снижениями цены публичного предложения, надлежит руководствоваться информацией, размещенной на электронной площадке;

- 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.

- с даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

- в день подведения результатов торгов, в случае принятия решения об определении победителя торгов, организатор торгов подписывает протокол о результатах торгов. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с итогами торгов. Покупатель имущества обязан в течение пяти дней с даты получения предложения конкурсного управляющего, подписать договор купли-продажи имущества;

- оплата цены продажи Имущества производится на специальный банковский счет должника, указанный в сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения, не позднее 30 календарных дней с даты подписания договора купли-продажи имущества обанкротившимся.

Приложение № 1 к положению о порядке условиях и сроках продажи имущества Розентуля О. П.

Перечень имущества, подлежащего продаже

№ лота	Наименование и характеристики имущества	Начальная цена продажи имущества на первых торгах, руб.
1.	Нежилое помещение, площадь 36,2 кв. м., адрес (местонахождение): Россия, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Читинская, д. 1, пом. 15, кадастровый (условный) номер: 79:01:0200013:100. Находится в совместной собственности супругов.	829 000,00

Приложение № 2 К положению о порядке условиях и сроках продажи имущества Розентуля О. П.

Лот №	Период	Срок действия периода, календарных дней	% от НЦ, снижение	Начальная цена, действующая на периоде, руб.	Сумма задатка, руб.
1	1	37	100%	746 100,00	74 610,00
	2	7	6%	701 334,00	70 133,40
	3	7	6%	656 568,00	65 656,80
	4	7	6%	611 802,00	61 180,20
	5	7	6%	567 036,00	56 703,60