

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА**

Реализация имущества осуществляется в рамках процедуры реализации имущества, введённой в отношении Должника Кехтера Ильи Игоревича (дата и место рождения: 27.01.1988, Вологодская обл., г. Череповец, зарегистрирован: г. Владимир, ул. Соколова-Соколенка, д. 27, кв. 107, ИНН 332909286990, СНИЛС 144-663-349 72) на основании решения Арбитражного суда Владимирской области от 27.06.2025 г. по делу А11-2112/25 (далее по тексту – Положение).

1	Общие положения	<p>Положение разработано в соответствии со следующими законодательными актами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Гражданский кодекс Российской Федерации; <input type="checkbox"/> Федеральный закон от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»); <input type="checkbox"/> Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; <input type="checkbox"/> Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №495 от 23.07.2015 г. «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.02.2016 г. №41182) устанавливает правила организации и проведения открытых торгов в форме аукциона, а также условия участия в аукционе потенциальных покупателей, порядок расчетов и процедуру передачи прав собственности на продаваемое Имущество Должника. <p>Настоящий Порядок, сроки и условия продажи Имущества Должника направлены на реализацию Имущества Должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.</p>
2	Сведения о должнике	Кехтер Илья Игоревич (дата и место рождения: 27.01.1988, Вологодская обл., г. Череповец, зарегистрирован: г. Владимир, ул. Соколова-Соколенка, д. 27, кв. 107, ИНН 332909286990, СНИЛС 144-663-349 72)
3	Сведения о Процедуре банкротства	Решением Арбитражного суда Владимирской области от 27.06.2025 г. по делу А11-2112/25 признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина
4	Лот 1 и начальная цена реализации	<p>Объект недвижимости, площадь 5,9 кв.м., назначение: Помещение нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Владимирская, г Суздаль, ул Коровники, дом 4, кадастровый (условный) номер: 33:19:010203:205, вид собственности: индивидуальная</p> <p>Начальная цена реализации: 84 000,00 руб.</p>
5	Лот 2 и начальная цена реализации	<p>Объект недвижимости, площадь 130,9 кв.м., назначение: Помещение нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Владимирская, г Владимир, ул Девическая, дом 11, кадастровый (условный) номер: 33:22:032003:144, вид собственности: долевая, размер доли: 258/1000.</p> <p>Начальная цена реализации: 920 000,00 руб.</p>
6	Лот 3 и начальная цена реализации	<p>Земельный участок, площадь 1198+/-12 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Владимирская, г Суздаль, корпус участок расположен в южной части кадастрового квартала 33:19:010101, кадастровый (условный) номер: 33:19:010101:132, вид собственности: индивидуальная</p> <p>Начальная цена реализации: 1 800 000,00 руб.</p>
7	Организатор торгов, его функции и порядок вознаграждения	<p>В качестве организатора торгов выступает финансовый управляющий. Организатор торгов осуществляет свои функции в соответствии с пунктом 8 статьи 110 Закона о банкротстве и Приказом минэкономразвития РФ №495 от 23.07.2015 г.</p> <p>Организатор торгов обязан осуществлять разумные и необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги Имущества Должника. Вознаграждение организатору определяется в соответствии с п. 17 ст. 20.6 Закона о банкротстве.</p>
8	Форма торгов	Торги проводятся в электронной форме с учетом настоящего Положения,

		<p>пунктов 4, 5, 8 – 19 статьи 110, статьи 111, статьи 138, п.4 ст. 213.26 Закона о банкротстве, Приказа Минэкономразвития РФ №495 от 23.07.2015 г.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> первые и повторные торги проводятся путем открытых торгов в форме аукциона с подачей заявок в открытой форме; <input type="checkbox"/> посредством публичного предложения, в случае если Имущество Должника не было реализовано на повторных торгах.
9	Порядок и сроки публикации сообщения о проведении торгов	<p>Организатор торгов публикует в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщения о продаже Имущества Должника в порядке и сроки, установленные подпунктом 7.1 пункта 7, пунктами 9, 10 и 15 статьи 110, п. 4 статьи 138, статьей 213.7 Закона о банкротстве, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента утверждения Положения о торгах.</p>
10	Оценка	<p>Определена на основании заключения финансового управляющего</p>
11	Разрешение разногласий	<p>В течение двух месяцев с даты включения указанных сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о разногласиях относительно утвержденного положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина. При отсутствии возражений финансовый управляющий организует и проводит продажу имущества должника, в соответствии с редакциями, предложенными финансовым управляющим. При наличии возражений мероприятия по реализации имущества должника могут быть приостановлены до момента их разрешения по существу.</p>
12	Преимущественное право покупки	<p>В течение 10 (десяти) календарных дней со дня окончания сроков обжалования Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества опубликованного в ЕФРСБ или вступления в законную силу Определения суда об утверждении Положения финансовый управляющий направляет другим участникам долевого собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевого собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевого собственности не применяется при продаже на торгах. Организовать продажу Имущества в течение 10 (десяти) календарных дней со дня истечения месячного срока с даты направления предложения о заключении договора купли-продажи участникам долевого собственности в случае неполучения соответствующего согласия от участников общей долевого собственности.</p>
13	Требования к сообщению о проведении торгов	<p>Сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором торгов не менее чем за 30 (Тридцать) дней до их проведения в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, на электронной торговой площадке. В сообщении о проведении торгов должны содержаться предусмотренные ст. 110 Закона о банкротстве:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> сведения об Имуществе Должника, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с Имуществом Должника; <input type="checkbox"/> сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене Имущества Должника; <input type="checkbox"/> порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене Имущества Должника (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений); <input type="checkbox"/> порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; <input type="checkbox"/> размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток; <input type="checkbox"/> начальную цену продажи Имущества Должника; <input type="checkbox"/> величину повышения начальной цены продажи («шаг аукциона»), в случае использования открытой формы подачи предложений о цене; <input type="checkbox"/> порядок и критерии выявления победителя торгов; <input type="checkbox"/> дату, время и место подведения результатов торгов; <input type="checkbox"/> порядок и срок заключения договора купли-продажи; <input type="checkbox"/> сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; <input type="checkbox"/> сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной

		<p>почты, номер контактного телефона.</p> <p>Проект договора купли-продажи Имущества Должника и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной торговой площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.</p>
14	Размер задатка	10% (десять процентов) от начальной стоимости лота.
15	Порядок и сроки внесения задатка	Сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, указывается организатором торгов в сообщении о продаже Имущества Должника в соответствии с положениями статьи 110 Закона о банкротстве
16	Специальный банковский счет	Денежные средства, вырученные от реализации Имущества Должника, подлежат зачислению на специальный банковский счет
17	Шаг аукциона	5% (пять процентов) от начальной цены реализации лота.
18	Условия оформления заявки для участия в торгах	<p>Для проведения открытых торгов Организатор торгов заключает договор о проведении торгов с Оператором электронной площадки аккредитованной в САУ СРО «Дело».</p> <p>Время проведения торгов определяет организатор торгов в соответствии с требованиями действующего законодательства о банкротстве.</p> <p>Для участия в торгах заявитель регистрируется в качестве покупателя на сайте Электронной торговой площадки. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.</p> <p>Заявки на участие в торгах и предложения о цене Имущества Должника направляются оператору электронной торговой площадки в соответствии с регламентом электронной торговой площадки, размещенным на сайте электронной торговой площадки.</p> <p>Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов.</p> <p>Представление заявок на участие в торгах производится в порядке, предусмотренном разделом IV Приказа Минэкономразвития РФ № 495 от 23.07.2015 г.</p>
19	Порядок оформления заявки для участия в торгах	<p>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.</p> <p>Представленная Организатором торгов заявка на проведение открытых торгов регистрируется Оператором электронной площадки в течение одного дня с момента ее поступления. Организатору торгов в течение одного часа с момента регистрации заявки Оператором электронной площадки направляется электронное уведомление о принятии указанной заявки.</p> <p>Заявка на проведение открытых торгов и прилагаемые к ней сведения и документы должны быть размещены на электронной площадке в течение одного часа с момента регистрации такой заявки.</p> <p>Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.</p> <p>Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.</p> <p>Оператор электронной площадки в день начала представления заявок на участие в открытых торгах размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах с указанием сведений, содержащихся в сообщении о торгах.</p> <p>В течение двух часов с момента представления заявки на участие в открытых торгах оператор электронной площадки регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале.</p> <p>Оператор электронной площадки направляет Заявителю в электронной форме подтверждение о регистрации представленной заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.</p> <p>Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в торгах, направив об этом уведомление оператору электронной торговой площадки.</p> <p>Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.</p> <p>Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене Имущества Должника до начала торгов либо до момента открытия доступа к</p>

		<p>представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов; <input type="checkbox"/> представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны; <input type="checkbox"/> поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов. <p>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 письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания указанного протокола. Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.</p>
20	Срок подачи документов на участие в торгах	Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее 25 (двадцати пяти) рабочих дней и не более 30 (тридцати) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
21	Порядок проведения торгов и подведение их результатов	<p>Заявитель приобретает статус участника аукциона с момента оформления организатором торгов протокола о признании заявителей участниками аукциона. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «Шага аукциона».</p> <p>Аукцион с подачей предложений о цене Имущества Должника в открытой форме проводится в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> аукцион должен быть проведен не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты определения участников аукциона; <input type="checkbox"/> «Шаг аукциона» устанавливается организатором торгов в соответствии с пунктом 16 настоящего Положения и не изменяется в течение всего аукциона; <input type="checkbox"/> аукцион считается окончанным, если на сайте электронной торговой площадки не поступило ни одного предложения, предусматривающего более высокую цену Имущества Должника; <input type="checkbox"/> в течение 60 (шестидесяти) минут с момента начала представления предложений о цене Имущества Должника; <input type="checkbox"/> в течение 30 (тридцати) минут после представления последнего предложения о цене. <p>Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за Имущество Должника;</p> <p>Цена Имущества Должника, предложенная победителем аукциона, заносится в протокол об итогах аукциона;</p> <p>Информация об окончании аукциона размещается на сайте электронной торговой площадки автоматически в соответствии с регламентом ее работы.</p> <p>Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах торгов. Протокол о результатах торгов является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи Имущества Должника.</p> <p>В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов публикует сообщение о результатах проведения торгов путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в соответствии со ст. 213.7. 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, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов финансового управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене Имущества Должника.</p> <p>В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, или если в течение 2 (двух) часов после объявления начальной цены продажи не поступило ни одного предложения о цене, аукцион признается несостоявшимся.</p> <p>В случае признания аукциона несостоявшимся, организатор торгов в тот же день составляет соответствующий протокол. Решение организатора торгов об определении</p>

		<p>победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов; <input type="checkbox"/> результаты рассмотрения предложений о цене Имущества Должника, представленных участниками торгов (победителем торгов признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за имущество Должника); <input type="checkbox"/> наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов; <input type="checkbox"/> обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем. <p>Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.</p> <p>В течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и финансовому управляющему копии этого протокола.</p> <p>В течение 5 (пяти) дней с даты подписания протокола о результатах торгов финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества Должника с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имущества Должника.</p> <p>Оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания этого договора. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения указанного предложения финансового управляющего, внесенный задаток ему не возвращается и финансовый управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи Имущества Должника участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имущества Должника по сравнению с ценой Имущества Должника, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.</p> <p>В случае если не были представлены заявки на участие в торгах, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.</p> <p>Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого соответствует условиям проведения торгов, торги также признаются несостоявшимися. При этом организатор торгов делает предложение о заключении договора купли-продажи единственному участнику.</p> <p>В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи Имущества Должника с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам торгов, финансовый управляющий в течение 2 (двух) календарных дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Имущества Должника с единственным участником торгов, заключения договора купли-продажи по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи Имущества Должника.</p> <p>Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве. Начальная цена продажи Имущества Должника на повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества Должника, установленной в соответствии с Законом о банкротстве на первоначальных торгах, составляет 15 952 500 рублей.</p> <p>Денежные средства, вырученные от реализации Имущества В случае если повторные торги по продаже Имущества Должника будут 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, имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.</p>
22	Условия возврата задатка	<p>Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением: победителя торгов, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.</p> <p>Задаток не подлежит возврату:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение 5 (пяти) календарных дней со дня

		<p>получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора;</p> <p><input type="checkbox"/> в случае нарушения покупателем условий договора купли- продажи по сроку оплаты Имущества Должника, продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора купли- продажи, что влечет прекращение его действия.</p> <p><input type="checkbox"/> В соответствии с Определением ВС РФ № 307-ЭС21-13921 (3,4) от 29.06.2023 единственному участнику торгов, отказавшемуся от заключения договора купли- продажи задаток возврату не подлежит.</p>
23	Проведение торгов в форме публичного предложения	<p>Продажа имущества происходит посредством публичного предложения осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Законом о банкротстве.</p> <p>Начальная цена продажи Имущества Должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже Имущества Должника на повторных торгах</p> <p>При отсутствии в течение 5 календарных дней заявок на участие в торгах путем публичного предложения, содержащих предложение о цене Имущества Должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи Имущества Должника на повторных торгах, цена продажи подлежит снижению.</p> <p>Величина снижения начальной цены (шаг снижения) – 10% (десять процентов) от начальной продажной цены Имущества Должника на повторных торгах.</p> <p>Минимальная продажная цена, ниже которой стоимость не может снижаться, составляет – 40% от начальной продажной цены Имущества Должника на повторных торгах и составляет:</p> <p>1 лот – 30 240,00 рублей</p> <p>2 лот – 331 200,00 рублей.</p> <p>3 лот – 648 000,00 рублей.</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.</p> <p>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.</p> <p>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. В случае если имущество должника не будет реализовано посредством публичного предложения, при достижении минимально допустимой цены (цена отсечения) продажи имущества должника, в течение 30 календарных дней вносятся изменения в порядок продажи, путем снижения минимально допустимой цены (цены отсечения) продажи имущества должника. Торги начинаются с публичного предложения</p>
24	Условия оплаты Имущества	<p>Платежи осуществляются в денежной форме.</p> <p>Победитель торгов на основании договора купли-продажи осуществляет платеж в денежной форме путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника, открытый финансовым управляющим</p>
25	Не реализация имущества	<p>В случае не реализации имущества должника на публичных торгах, проводится дополнительное собрание кредиторов определяющий новую цену отсечения при этом дополнительные публикации в ЕФРСБ не требуются</p>

