Редакция №1 от 28.05.2026 года
Подготовлено финансовым управляющим Должника
– Черным Михаилом Васильевичем

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА ЛИТФУЛЛИНА ИГОРЯ МАНСУРОВИЧА

Москва, 2026 год

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2026 года по делу А40-313485/2025 умерший должник гражданин Литфуллин Игорь Мансурович (дата рождения: 22.11.1984, место рождения: гор. Москва, дата смерти: 02.04.2025, адрес регистрации: г. Москва, ул. Октябрьская, д. 89, кв. 38, ИНН 773417820020, СНИЛС неизвестен) признан несостоятельным (банкротом), в отношении Литфуллина Игоря Мансуровича введена процедура реализации имущества по правилам статьи 223.1. Закона о банкротстве.

Финансовым управляющим должника утвержден арбитражный управляющий Черный Михаил Васильевич (ИНН 771900620884, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих № 5479, почтовый адрес: 125362, г Москва, а/я 95, член Ассоциации "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих" (ИНН 6167065084, ОГРН 1026104143218, адрес 344011,г.Ростов-на-Дону, пер.Гвардейский д.7).

1.2. Во исполнение требований ст. 110, 111, 131, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ финансовым управляющим Черным М.В., подготовлено настоящее Положение в редакции №1 от 28.05.2026 года о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Литфуллина И.М. – недвижимого имущества, являющимся наследственной массой (далее по тексту – «Положение»).

1.3. При подготовке настоящего Положения, финансовым управляющим соблюдены требования законодательства РФ:

- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ)
- ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ
- ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»
- Приказа Минэкономразвития России от 23 июля 2015 года № 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 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (Приказ Минэкономразвития России № 495 от 23 июля 2015 года).

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

2.1. Реализации (продаже) в соответствии с настоящим Положением подлежит нижеуказанное имущество (имущественные права) гражданина, а именно:

Объект №1 - дом, назначение: жилое строение, общая площадь 374 кв.м., кадастровый номер 50:09:0000000:48792, расположенный по адресу Московская область, р-н Клинский, д. Залесье, д. 41 и 2/3 доли в праве собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общая площадь 1 500 кв.м, кадастровый номер 50:03:0040310:183, расположенный по адресу: Московская область, р-н Клинский, с/о Давыдковский, д. Залесье

2.1.1 Состав имущества и начальная стоимость имущества:

Номер Лота	Наименование Лота	Начальная стоимость Лота, руб.
1	**дом, назначение: жилое строение, общая площадь 374 кв.м., кадастровый номер 50:09:0000000:48792, расположенный по адресу: Московская область, р-н Клинский, д. Залесье, д. 41 и земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, общая площадь 1 500 кв.м, кадастровый номер 50:03:0040310:183, расположенный по адресу: Московская область, р-н Клинский, с/о Давыдковский, д. Залесье**	**13 624 000,00**

2.2. Порядок предоставления преимущественного права покупки имущества (имущественных прав)

Согласно ст.250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в пункте 2 статьи 259.2 настоящего Кодекса.

Как следует из обстоятельств дела, Нотариусом г. Москвы Сосиным С.С. 11.11.2025 г. выдано Свидетельство о праве на наследство, в соответствии с которым наследнику Должника, а именно к его сестре - Литфуллиной Софии Мансуровне перешло право собственности на 1/3 долю земельного участка (кадастровый номер 50:03:0040310:183).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ (Постановление № 23- П) и разъяснениям Верховного Суда РФ (Определение СК по экономическим спорам от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449), суд при утверждении порядка продажи должен обеспечить баланс интересов всех лиц, включая сособственников имущества.

Наследник имеет преимущественное право покупки доли в общем имуществе.

Из этого следует, что до начала торгов по продаже имущества должника необходимо предложить долевым собственникам реализовать свое преимущественное право покупки по стоимости, равной начальной цене на первых торгах. При наличии согласия финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с таким участником (участниками) долевой собственности, а при отсутствии согласия в течение месячного срока доля должника подлежит продаже с торгов. После начала торгов участники долевой собственности могут приобрести имущество только на торгах в условиях конкуренции с другими участниками.

2.3. Продавцом имущества гражданина является финансовый управляющий, действующий в соответствии с настоящим Положением.

2.4. Имущество гражданина подлежит реализации на открытых торгах в форме аукциона. Торги по продаже имущества гражданина проводятся в электронной форме. Для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества гражданина финансовый управляющий заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным Законом о банкротстве и Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23 июля 2015 года, – ООО «Ютендер» (Юридический адрес: 344082, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая, д.5, ИНН: 6164265896, ОГРН: 1076164008359, ОКАТО: 60401372000, КПП: 616401001, ОКПО: 80391109, р/с: 40702810601000062152, к/с 30101810100000000715 Банк: ЮЖНЫЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Волгоград БИК:041806715, E-mails: info@utender.ru Web: www.utender.ru). Оператор электронной площадки, привлекаемый финансовым управляющим, аккредитован *Ассоциацией МСРО АУ - Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих»* и не

является заинтересованным лицом по отношению к финансовому управляющему, гражданину и его кредиторам.

2.5. Торги в электронной форме по продаже имущества гражданина проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой представления предложений о цене имущества. Предложения о цене имущества гражданина заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг аукциона», который устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены продажи имущества гражданина на соответствующих торгах и указывается в сообщении о проведении торгов.

Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество (победитель аукциона).

Проведение торгов осуществляется в соответствии с Законом о банкротстве, Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23 июля 2015 года и внутренним регламентом электронной площадки.

Организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в порядке, предусмотренном п.4 ст.448 ГК РФ.

2.6. В качестве организатора торгов по продаже имущества гражданина выступает финансовый управляющий – Черный Михаил Васильевич*, член* Ассоциации «МСРО АУ», (ИНН 771900620884, рег.номер в РАУ 5479, адрес для направления корреспонденции: 125362, г. Москва, а/я 95).

Организатор торгов в соответствии с настоящим Положением выполняет следующие функции:

опубликовывает 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;

определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

обеспечивает проведение ознакомления с имуществом, выставляемом на торги с лицами, выразившими намерение ознакомиться и записавшимися на такое ознакомление (при наличии возможности доступа к имуществу).

Организатор торгов публикует сообщение о продаже имущества в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ) в случаях и порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

Сообщение, подлежащее опубликованию на ЕФРСБ должно содержать полный исчерпывающий перечень сведений, предусмотренный ст. 110 Закона о банкротстве.

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.

2.7. Задаток для участия в первоначальных и/или повторных торгах по продаже имущества гражданина устанавливается в размере 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества гражданина на первоначальных торгах, а при продаже имущества на торгах посредством публичного предложения – 5 (пять) процентов от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов посредством публичного предложения.

Для обеспечения исполнения обязанности по возврату задатков, перечисляемых участниками торгов по реализации имущества гражданина, финансовый управляющий по аналогии с п.3 ст.138 Закона о банкротстве для зачисления задатков открывает отдельный банковский счет гражданина (в соответствии с п.40.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 года № 60).

Заявитель, намеренный участвовать в торгах по продаже имущества гражданина, представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

Документом, подтверждающим внесение задатка в установленном размере и в срок, указанный в сообщении о проведении торгов, является выписка по счету, указанному в сообщении о проведении торгов.

При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

2.8. Сообщение о проведении торгов по продаже имущества гражданина должно быть опубликовано не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

Сообщение о проведении торгов продаже имущества гражданина подлежит опубликованию путем его включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Проект договора купли-продажи имущества гражданина и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов.

Прием заявок на участие в торгах начинается в рабочий день не ранее даты опубликования сообщения о проведении торгов.

2.9. Для участия в торгах претенденты представляют в срок, указанный в информационном сообщении: заявку и иные документы по перечню, указанному в информационном сообщении, размещенном на ЕФРСБ и сайте оператора электронной площадки.

Заявка составляется в произвольной форме на русском языке. Заявка и прилагаемые к ней документы оформляются в соответствии со ст. 110 Закона о банкротстве, Приказом Министерства Экономического Развития Российской Федерации от 23 июля 2015 г. № 495 «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», с учетом регламента электронной площадки и принимаются электронной площадкой в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

К заявке на участие в торгах претендент должен приложить копию договора задатка, подписанного обеими сторонами.

Предложения о цене имущества представляются участниками торгов одновременно с представлением заявок на участие в торгах.

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

–наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица),

–фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица),

–номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к Должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий.

Заявка на участие в торгах посредством публичного предложения также должна содержать предложение о цене имущества, которое не может быть ниже начальной цены продажи имущества, установленной для соответствующего периода проведения торгов.

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.

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

Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

Заявка на участие в торгах должна быть подписана электронной подписью заявителя.

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

Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается исключительно в случаях, прямо указанных в п.12 ст.110 Закона о банкротстве.

2.10. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества гражданина по результатам торгов подлежат проведению повторные торги по продаже имущества гражданина.

Повторные торги проводятся в соответствии с настоящим Положением.

Сообщение о проведении повторных торгов по продаже имущества гражданина должно быть опубликовано в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня признания торгов несостоявшимися или со дня выявления факта незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов или со дня выявления факта незаключения договора купли-продажи имущества гражданина по результатам торгов.

Начальная цена продажи имущества гражданина на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества гражданина, установленной на первоначальных торгах.

2.11. 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 незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110

настоящего Федерального закона, указываются величина снижения начальной цены продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 настоящего Федерального закона.

При продаже имущества гражданина посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества гражданина устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества гражданина на повторных торгах.

Величина снижения начальной цены продажи и срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена: продажа осуществляется с поэтапным понижением цены каждые 5 календарных дня на 5% от начальной стоимости.

Минимальная цена продажи имущества не может быть менее 9 809 280,00 руб.

2.12. Победителем торгов по продаже имущества гражданина посредством публичного предложения признается:

- участник торгов, представивший в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества гражданина, которая не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов;

- участник торгов, предложивший максимальную цену за имущество в случае, если несколько участников торгов представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества гражданина, но не ниже начальной цены продажи имущества гражданина, установленной для определенного периода проведения торгов;

- участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах в случае, если несколько участников торгов представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества гражданина, но не ниже начальной цены продажи имущества гражданина, установленной для определенного периода проведения торгов.

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

2.13. Продажа имущества гражданина оформляется договором купли-продажи, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов, в том числе торгов по продаже имущества гражданина посредством публичного предложения.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;

цена продажи имущества;

порядок и срок передачи имущества покупателю;

сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия (в случае приобретения покупателем имущества полностью или частично за счет кредитных (заемных) денежных средств, то обязательным будет также условие об ипотеке в силу закона, возникающей в пользу лица, предоставившего соответствующие кредитные (заемные) денежные средства, с момента государственной регистрации права собственности покупателя на указанное имущество).

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

В случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися. При этом, задаток, уплаченный победителем торгов, ему не возвращается, а включается в конкурсную

массу гражданина. Организатор торгов также вправе требовать возмещения причиненных ему убытков.

Передача имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Передача имущества финансовым управляющим покупателю осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней после полной оплаты имущества покупателем.

2.14. В случае если лицо, признанное победителем торгов, проводимых посредством публичного предложения, отказалось от заключения договора купли-продажи имущества гражданина, либо уклонилось от уплаты в полном объеме выкупной цены в установленный договором срок, торги по продаже имущества гражданина посредством публичного предложения проводятся финансовым управляющим вновь по правилам, установленным Положением №1 от 28.05.2026 года о порядке и условиях проведения торгов