

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, сроках и условиях продажи замещаемого жилья должника
с предоставлением замещающего жилья

РАЗДЕЛ № 1.

Порядок, сроки и условия продажи замещаемого жилья

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение определяет общий порядок, сроки и условия продажи замещаемого жилья должника – гр. Терешенкова Александра Николаевича (дата рождения: 15.05.1974 г., место рождения: г. Юрга Кемеровской области, ИНН 421807929082, СНИЛС 054-100-968 20, регистрация по месту жительства Московская обл., г. Истра, д. Падиково, тер. ДЗ Русская Деревня, ул.Восточная, д.84А), Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-33281/2023 от 30.09.2024г признанного несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина (далее именуемый – «Должник»).

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии со следующими нормами действующего законодательства, а также правоприменительной практикой:

- статья 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации;
- Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2021 №11-П (далее – постановление № 11-П);
- Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 №15-П (далее – постановление № 15-П);
- Определение Верховного суда Российской Федерации №303-ЭС20-18761 от 26.07.2021 по делу №А73-12816/2019.

1.3. В соответствии с условиями настоящего положения подлежит продаже следующее недвижимое имущество, включенное в конкурную массу Должника (далее именуемое – замещаемое жилье, имущество)

№ лота	Наименование	Количество объектов (в единицах)	Оценочная стоимость (руб.)
1.	Здание жилое, кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., и земельный участок под ним, кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м. (Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки "Русская деревня", улица Восточная, дом № 84 А (здание), адрес участка - Московская область, р-н Истринский, с/п Обушковское, д Падиково.)	1	108 076 816,00

1.4. Ознакомиться с правоустанавливающими документами на имущество возможно по месту нахождения Финансового управляющего: 420141, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.82, кв.474, эл. почта: mashanov.80@mail.ru. Ознакомиться непосредственно с имуществом возможно по предварительному согласованию с Финансовым управляющим.

2. Торги

2.1. Продажа замещаемого жилья Должника осуществляется путем проведения открытых электронных торгов в форме аукциона или в форме Публичного предложения, в порядке, определенном настоящим Положением, законом РФ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), приказом Минэкономразвития РФ №495 от 23 июля 2015 г., и опубликованным в соответствии с ними сообщением о проведении торгов.

Форма представления предложений о цене на аукционе: открытая.

2.2. Торги проводятся **Оператором электронной площадки:**

«АРБбитЛот» (ООО «Электронная торговая площадка»), размещенной на сайте torgi.arbbitlot.ru в сети Интернет, телефон: +7 (977) 090-90-10, эл. почта:

Ploshadka-torgi@yandex.ru.

Организатор торгов: Финансовый управляющий.

2.3. - **Начальная цена продажи на первых торгах 108 076 816,00 (сто восемь миллионов семьдесят шесть тысяч восемьсот шестнадцать рублей).** Цена установлена в соответствие с экспертным заключением № 06/10-2025 Автономной некоммерческой организации судебной экспертизы и оценки «Экспертрум», на основании Определения суда Новосибирской области от 06.10.2025г. по делу №А45-33281/2023.

2.4. **Задаток для участия в торгах: 15% начальной цены продажи,** установленной для соответствующего этапа торгов. Порядок уплаты и возврата задатка определяется разделе 5 настоящего Положения.

2.5. Срок продажи замещаемого жилья Должника:

Сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Положением для проведения всех этапов открытых торгов, а при необходимости также и для этапа продажи путем Публичного предложения. Срок продажи имущества Должника не может быть больше, чем срок, установленный Арбитражным судом для проведения процедуры реализации имущества должника, с учетом продления этого периода соответствующим судебным актом.

2.6. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества должника на «шаг аукциона»,

Шаг аукциона: 3% начальной цены продажи имущества Должника, установленной для соответствующего этапа торгов в сообщении об их проведении.

2.7. Замещаемое жильё Должника продается по цене предложения, сделанного участником торгов, который в соответствии с действующим законодательством и сообщением о проведении торгов признан Победителем торгов.

Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену, но не меньшую чем начальная цена продажи, установленная для соответствующего этапа (периода) торгов. Если максимальная цена была предложена несколькими участниками (Продажа имущества посредством Публичного предложения), то победителем считается тот участник, чья заявка на участие в торгах была представлена и зарегистрирована Оператором электронной площадки раньше этих участников.

2.8. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник (при проведении торгов в форме аукциона), Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

В случае признания торгов в форме аукциона несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества Должника по результатам торгов Финансовый управляющий, в течение двух дней после завершения срока, установленного законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися или для заключения договора купли-продажи по результатам торгов соответственно, принимает решение о проведении повторных торгов.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном для первых торгов. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % десять процентов ниже начальной цены продажи имущества Должника, установленной на первоначальных торгах.

В случае признания повторных торгов несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества Должника по результатам повторных торгов ни одним из участников торгов, имущество Должника подлежит продаже путем Публичного предложения.

Начальная цена продажи имущества Должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах. Задаток для участия в торгах посредством публичного предложения: 15% начальной цены продажи, установленной для соответствующего этапа торгов.

Начальная цена устанавливается на три календарных дня (Период торгов). В случае отсутствия действительных заявок начальная цена последовательно снижается на 10% (от начальной цены публичного предложения) каждый четвертый календарный день.

Количество периодов торгов – 8

Цена отсечения – 30 000 000,00 руб.

Заявка на участие в торгах, проводимых посредством продажи имущества Должника путем Публичного предложения, должна содержать, помимо сведений, предусмотренных для первых и повторных торгов, также и предложение о цене имущества Должника, которая должна быть не меньше начальной цены имущества Должника, предусмотренной для соответствующего периода торгов.

Если при продаже имущества посредством Публичного предложения к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества Должника не ниже установленной начальной цены для соответствующего периода торгов, торги считаются состоявшимися, а Победителем торгов признается данный участник.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества, но не ниже начальной цены продажи имущества Должника, установленной для соответствующего периода проведения торгов, право приобретения имущества Должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах.

2.10. С даты определения Победителя торгов по продаже имущества Должника торги прекращаются.

3. Участие в торгах

3.1. В целях участия в торгах Заявитель должен зарегистрироваться на электронной площадке на сайте в сети Интернет по адресу torgi.arbitlot.ru, подать заявку на участие в торгах и документы в соответствии с регламентом Оператора электронной площадки и

сообщением о проведении торгов.

Заявки и документы принимаются в электронном виде подписанные ЭЦП должностного лица заявителя (для юр. лиц) или ЭЦП заявителя (для физ. лица).

3.2. 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 127-ФЗ «О несостоятельности (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 в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным законом 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;

- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

3.3. Заявка на участие в торгах составляется на русском языке и должна содержать 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;

- 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 или руководителем которой является Финансовый управляющий.

Заявка на участие в торгах, проводимых в форме Публичного предложения, должна также содержать предложение о цене имущества должника, которая должна быть не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной в соответствии с настоящим Положением и сообщением о продаже имущества для соответствующего периода продажи.

К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя),

- документы, удостоверяющие личность (для физического лица),

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной подписью заявителя.

4. Порядок подведения итогов торгов и оформление договора купли-продажи

4.1. Решение об определении Победителя торгов или о признании их несостоявшимися принимается в день подведения результатов торгов Организатором торгов. Решение об определении победителя торгов оформляется протоколом о результатах проведения торгов.

Проект протокола о результатах проведения торгов или проект решения о признании торгов несостоявшимися формируется Оператором электронной площадки по итогам торгов с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки и направляется Организатору торгов для подписания.

Организатор торгов подписывает протокол или решение квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития и для рассылки всем участникам торгов в форме электронного сообщения.

4.2. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества Должника, который заключает Финансовый управляющий с Победителем торгов, по цене предложенной победителем на соответствующем этапе торгов.

В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения Финансового управляющего о заключении такого договора Финансовый управляющий предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

В случае если Победитель торгов не исполнил свое обязательство по оплате стоимости имущества в срок, предусмотренный договором купли-продажи имущества Должника, договор считается расторгнутым, и Финансовый управляющий предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

4.3. Сообщение о заключении договора-купли продажи имущества Должника должно быть опубликовано организатором торгов в ЕФРСБ не позднее 3 рабочих дней с даты заключения.

5. Порядок оплаты

5.1. Оплата имущества Должника производится в два этапа.

Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток, который является обеспечением обязательств участника торгов заключить договор купли-продажи имущества Должника в случае признания этого участника Победителем торгов, а также обеспечением обязательств по оплате имущества Должника в соответствии с заключенным договором купли-продажи.

Размер задатка: 15 (пятнадцать) процентов от начальной цены продажи имущества Должника, установленной для соответствующего этапа (периода) торгов.

Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого имущества Должника (соответствующего лота).

Остаток цены имущества Должника Победитель обязан внести не позднее 30 календарных дней с даты подписания договора купли-продажи имущества Должника на специальный счет Должника, указанный Организатором торгов в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке и в договоре купли-продажи имущества Должника.

В случае, если Победитель торгов не внес оставшуюся часть оплаты в срок, предусмотренный договором купли-продажи имущества Должника, договор считается расторгнутым и внесенный задаток не возвращается.

5.2. Задаток вносится на специальный счет Должника, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о проведении торгов, проводимых на электронной площадке, а также в договоре о задатке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на специальный счет Должника, до даты окончания приема заявок на участие в торгах по соответствующему этапу (периоду) торгов.

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов (если он определен), в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися.

Задаток не возвращается Победителю торгов если он отказался или уклонился от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения Финансового управляющего, а также в случае, если договор купли-продажи имущества Должника считается расторгнутым в связи с нарушением обязательства Победителя торгов оплатить стоимость имущества в срок, предусмотренный договором.

5.3. Денежные средства, вырученные от продажи имущества Должника, включаются в состав имущества Должника и составляет конкурсную массу.

6. Передача имущества

6.1. Передача Имущества Финансовым управляющим и принятие его Покупателем (Победителем торгов) осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Передача имущества Покупателю осуществляется после полной оплаты имущества Должника в соответствии с договором купли-продажи и после приобретения замещающего жилья для должника в срок не позднее 5 рабочих дней с момента регистрации права собственности должника на замещающее жилье.

6.3. Сдача документов на регистрацию права собственности покупателя (окончательный этап реализации замещаемого жилья) производится в срок не позднее 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи имущества.

РАЗДЕЛ № 2.

Порядок, сроки и условия предоставления замещающего жилья

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок предоставления замещающего жилья Должнику (далее – Порядок) определяет основные принципы, условия, сроки и ориентировочную цену приобретения замещающего жилья для Должника с целью соблюдения его конституционного права на жилище.

1.2. Настоящий Порядок разработан в соответствии со следующими нормами действующего законодательства, а также правоприменительной практикой:

- статья 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации;
- Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2021 №11-П (далее – постановление № 11-П);
- Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 №15-П (далее – постановление № 15-П);
- Определение Верховного суда Российской Федерации №303-ЭС20-18761 от 26.07.2021 по делу №А73-12816/2019.

2. Основные условия (принципы) применения настоящего Порядка

2.1 Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации по применению института исполнительского иммунитета к единственному жилью заключаются в следующем:

- сами по себе правила об исполнительском иммунитете не исключают возможность ухудшения жилищных условий должника;
- ухудшение жилищных условий не может вынуждать должника помимо его воли к изменению поселения, то есть предоставление замещающего жилья должно происходить, как правило, в пределах того же населенного пункта;
- отказ в применении исполнительского иммунитета не должен оставить должника без жилища, пригодного для проживания, площадью по крайней мере не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма;
- отказ от исполнительского иммунитета должен иметь реальный экономический смысл как способ удовлетворения требований кредиторов, а не быть карательной санкцией за неисполненные долги или средством устрашения должника.

2.2. При приобретении замещающего жилья для Должника финансовым управляющим должны быть соблюдены следующие условия:

- при приобретении жилья Должнику возможно ухудшение жилищных условий должника;
- предоставление замещающего жилья Должнику должно происходить в пределах того же населенного пункта (иное может быть обусловлено особенностями административно-территориального деления, например, существованием крупных городских агломераций (компактно расположенных населенных пунктов, связанных совместным использованием инфраструктурных объектов и объединенных интенсивными экономическими, в том числе трудовыми, и социальными связями));

- площадь замещающего Должнику жилья должна быть не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма;
 - замещающее жилое помещение может быть предоставлено Должнику в порядке, который установит суд;
 - замещающее жилое помещение приобретается за счет выручки от продажи имущества Должника, находящегося в наличии (замещаемое жилье).
 - торги по продаже жилья, принадлежащего Должнику, могут быть прекращены финансовым управляющим в случае существенного падения цены ниже той, при которой произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья).
- эффективным пополнением конкурсной массы следует считать поступление денежных средств в конкурсную массу Должника в размере 19 500 000,00 руб. и более (после вычета расходов, связанных с приобретением замещающего жилья).

Замещаемое и замещающее жилье

2.1. Замещаемое жилье.

В конкурсной массе Должника имеется:

Здание жилое, кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., и земельный участок под ним, кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м. (Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки "Русская деревня", улица Восточная, дом № 84 А (здание), адрес участка - Московская область, р-н Истринский, с/п Обушковское, д Падиково.).

Вид права: собственность.

Субъект права: Терешенков Александр Николаевич, (далее по тексту – «Замещаемое жилье»).

Рыночная стоимость оцениваемого имущества (замещаемого жилья) в соответствии с заключением эксперта Автономной некоммерческой организации судебной экспертизы и оценки «Экспертрум» № 06 / 10 - 2025 по состоянию на 21.11.2025г., составляет: **108 076 816,00 (сто восемь миллионов семьдесят шесть тысяч восемьсот шестнадцать рублей 00 копеек).**

2.2. Замещающее жилье.

2.2.1. Для соблюдения права Должника на сохранение права собственности на единственное пригодное для проживания жилое помещение, устанавливается следующий порядок предоставления Должнику замещающего жилья:

В случае признания торгов состоявшимися в соответствии с условиями настоящего Порядка финансовый управляющий обязан за счет денежных средств, имеющихся в конкурсной массе Должника, а также внесенных в качестве задатков, а также оплаченных в качестве остатка цены имущества Должника либо предоставленных кредиторами Должника и иными лицами на временной возвратной основе, не позднее, чем в течение 35 календарных дней с даты определения Победителя торгов, заключить договор купли-продажи жилого помещения (замещающего жилья) в интересах Должника, которое будет соответствовать следующим критериям:

- территориальное расположение: Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра.
- стоимость не менее 1 000 000,00 (одного миллиона) рублей и не более 10 000 000,00 (десяти миллионов) рублей;
- площадью не менее **42 (сорок два) кв. м.**

Иные характеристики жилого помещения: жилое помещение должно представлять собой отдельную квартиру, состояние которой не должно требовать капитального ремонта; жилое помещение должно быть обеспечено исправно работающими инженерными

системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение); в жилом помещении должны быть установлены осветительные приборы, помещение должно быть оснащено мебелью (кровать, стол, стулья) и бытовой техникой первой необходимости: холодильник, плита; этажность дома и квартиры: не имеет значения.

Порядок подбора замещающего жилья не ограничивает Должника в праве предоставлять финансовому управляющему свои варианты жилых помещений, отвечающих критериям, указанным в п. 3.2.1 настоящего Порядка.

2.2.2. В целях обеспечения права должника на жилище, гарантированного частью 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации, право собственности должника на имеющееся у него жилое помещение не может быть прекращено ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.

В случае если станет очевидно, что в ходе торгов не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья), в частности за счет падения цены предложения, финансовый управляющий обязан принять решение о прекращении торгов.

С даты регистрации перехода права собственности Должника на замещающее жилье, приобретаемое финансовым управляющим на имя Должника в соответствии с настоящим Порядком, должник утрачивает право на проживание в замещаемом жилье (Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки "Русская деревня", улица Восточная, дом № 84 А (здание), адрес участка - Московская область, р-н Истринский, с/п Обушковское, д Падиково, вид права: собственность. Субъект права: Терешенков Александр Николаевич), и обязан осуществить снятие с регистрационного учета по месту жительства из замещаемой квартиры в течение 10 рабочих дней.

3. Иные условия Порядка приобретения замещающего жилого помещения

3.1. При приобретении замещающего жилья финансовый управляющий имеет право привлечь специалиста с целью поиска и совершения иных необходимых мероприятий по приобретению жилого помещения Должнику, отвечающего условиям настоящего Порядка.

3.2. Установить, что стоимость издержек по приобретению замещающего жилья составляет не более 500 000 рублей (госпошлина за регистрацию перехода права собственности, проезд к месту осмотра жилого помещения, услуги риэлторов и т. д.) и выплачивается за счет средств Должника.

3.3. Окончательно условия Порядка утверждаются судом. До обращения в суд настоящий Порядок выносится на обсуждение собрания кредиторов Должника, на котором присутствуют кредиторы, должник и иные заинтересованные лица. В случае, если собранием кредиторов Должника не будет принято решение об утверждении настоящего Порядка в связи с возникшими разногласиями, повторное собрание кредиторов не проводится, и финансовый управляющий обращается в суд с заявлением об утверждении Порядка на предложенных им условиях.

3.4. Право собственности Должника на имеющееся у него жилое помещение не может быть прекращено ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.

Примечание.

Нормой предоставления является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Согласно ч. 1 ст. 50 ЖК РФ нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Согласно ч. 2 указанной статьи норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов

Согласно ч. 4 ст. 50 ЖК РФ учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Согласно ч. 5 указанной статьи ЖК РФ учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

В соответствии с ч.1 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с самим собственником.

Как разъяснено в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника.

Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении.

Решением Совета депутатов городского округа Истра Московской области от 25 октября 2017г. №10/11 «Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма» установлена норма предоставления площади жилого помещения, по договору социального найма в городском округе Истра Московской области, являющуюся минимальным размером площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, в размере 18 кв.м. общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Согласно п. 1 ст. 7 Жилищного кодекса РФ норма предоставления площади жилого помещения в собственность или по договору социального найма составляет: 1) 33 квадратных метра общей площади жилого помещения - на одного человека.

Согласно Закону Московской области от 30 декабря 2004г. №213/2004-ОЗ «О стандарте нормативной площади жилого помещения для предоставления компенсаций (субсидий) и оказания меры социальной поддержки гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на территории Московской области» (принят постановлением Московской областной Думы от 22 декабря 2024г. №3/122-П) на территории Московской области устанавливается стандарт нормативной площади жилого

помещения в размере 33 кв. метров занимаемой общей площади жилого помещения на одиноко проживающих граждан , на семью из двух человек в размере **42 кв. метра.**

Приложение:

1. Проект ДКП с победителем торгов.

**Финансовый управляющий
Должника Терешенкова А.Н**

_____ **Машанов В. Г.**

**Приложение №1 к Положению о порядке, сроках и условиях
продажи замещаемого жилья должника
с предоставлением замещающего жилья**

Договор Купли-Продажи недвижимого имущества

г. Казань

_____2025.

Финансовый управляющий Терешенкова Александра Николаевича (дата рождения: 15.05.1974 г., место рождения: г. Юрга Кемеровской области, ИНН 421807929082, СНИЛС 054-100-968 20), Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-33281/2023 от 30.09.2024г признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина(именуемый в дальнейшем «Должник»), Машанов Виктор Геннадиевич(ИНН164607590599 СНИЛС054-100-968-20, Адрес:420141, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.82 кв.474, член Союз "СРО «ГАУ», 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004, ИНН1660062005, ОГРН1021603626098)., рег. номер 12961), действующий на основании Решения Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-33281/2023 от 11.10.2024 г., именуемый в дальнейшем «Продавец» с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель – принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество (далее по тексту – Имущество):

Здание жилое, кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., (Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки "Русская деревня", улица Восточная, дом № 84 А.) и земельный участок под ним, кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м. (Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский, с/п Обушковское, д Падиково.)

Характеристики Жилого дома: строение с надворными постройками, расположенными на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050339:257.

Жилой дом принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.03.2022. Номер государственной регистрации 50:08:0050339:272-50/422/2022-15, на основании соглашения о расторжении договора купли- продажи земельного участка с жилым домом от 28.02.2020г., выдан 29.12.2021, договора купли-продажи земельного участка с жилым домом, выдан 28.02.2020, договора купли-продажи недвижимости, выдан 01.11.2019. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.03.2022 номер государственной регистрации: 50:08:0050339:257-50/422/2022-17 , на основании соглашения о расторжении договора купли-продажи земельного участка с жилым домом от 28.02.2020г., выдан 29.12.2021, договора купли-продажи земельного участка с жилым домом, выдан 28.02.2020, договора купли-продажи недвижимости, выдан 01.11.2019.

1.2. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Имущество никому не продано, не заложено, в споре, под арестом и запретом отчуждения не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.

Допускается наличие регистрации Должника по адресу нахождения Имущества (Жилого дома), но не более чем в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

1.3. Право собственности на Имущество переходит от Продавца к Покупателю с

момента государственной регистрации перехода права собственности в органе регистрации прав.

1.4. Настоящий договор заключается Сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже Имущества Продавца на электронной торговой площадке, размещенной в сети Интернет по адресу:

2. Обязанности Сторон

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Подготовить Имущество к передаче, включая составление передаточного акта, указанного в п. 4.1 настоящего договора.

2.1.2. Передать Покупателю Имущество по акту в срок, установленный п. 4.2 настоящего договора.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить цену, указанную в п. 3.1. настоящего договора, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.2.2. Перед принятием Имущества осмотреть передаваемое Имущество и принять Имущество, подписав передаточный акт.

2.2.3. За свой счет осуществить все действия, необходимые для принятия Имущества в собственность.

3. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

3.1. Общая стоимость Имущества составляет _____ рублей, включая сумму задатка. Покупатель должен уплатить _____ руб. в течение 30 дней со дня подписания настоящего договора. Оплата производится на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего договора.

4. Передача Имущества

4.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

4.2. Передача Имущества должна быть осуществлена после полной оплаты имущества Должника в соответствии с разделом 3 договора и после приобретения замещающего жилья для должника в срок не позднее 5 рабочих дней с момента регистрации права собственности должника на замещающее жилье.

4.3. Переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю происходит с момента государственной регистрации права в соответствии с действующим законом РФ. Все расходы на регистрацию перехода права собственности несет Покупатель. Сдача документов на регистрацию права собственности покупателя (окончательный этап реализации замещаемого жилья) производится в срок не позднее 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи имущества.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами передаточного акта, указанного в п. 4.1. настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Стороны договорились, что непоступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 3.1 настоящего Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в

одностороннем порядке, письменно уведомив Покупателя о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым (прекращенным) с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

- надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств;
- расторжении в предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором случаях.

6.2. Договор может быть расторгнут по инициативе покупателя в случае, если продавцом не приобретено замещающее жилье для Должника в течение 30 дней с момента окончательной оплаты. В этом случае покупатель вправе расторгнуть договор и потребовать возврата задатка.

6.3. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. При не достижении согласия споры и разногласия подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Во всем ином, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7. Реквизиты сторон

Продавец
Финансовый управляющий Терешенкова
А.Н.

Покупатель

_____/Машанов В.Г./

_____/_____/