

«Утверждено»

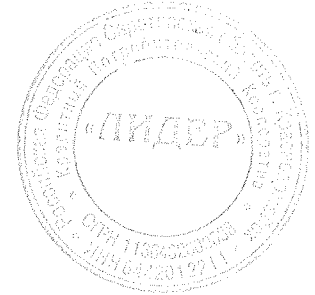
«06» 04 2026 г

кредиторы по обязательствам,
обеспеченным залогом имущества
должника



_____ КПК «Народный капитал»

_____ КПК «Лидер»



Положение

о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина

Румянцева Александра Александровича (11.10.1984 г.р., место рождения: г. Ленинград,
адрес регистрации: Санкт-Петербург, ул. Стародеревенская, д. 24, к. 1, кв. 138, ИНН:
781429070409, ОГРНИП: 321784700246872)

г. Москва, 2026

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества (далее - Положение) регламентирует порядок, сроки и условия продажи имущества гражданина Румянцева Александра Александровича (далее – должник) по делу Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области № А56-58839/2025, доля в праве собственности на которое принадлежит Румянцевой Марине Александровне, не являющейся должником по делу о банкротстве.

1.2. Имуществом, подлежащим продаже в соответствии с настоящим положением (далее - «Имущество»), является жилое помещение (квартира), кадастровый номер 78:34:0422401:3317, общая площадь 61,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, пр-кт Новоколомяжский, д. 4, корп. 1, литера. А, кв. 5, принадлежащая на праве общей долевой собственности должнику Румянцеву Александру Александровичу (размер доли в праве собственности $\frac{3}{4}$) и Румянцевой Марине Александровне (размер доли в праве собственности $\frac{1}{4}$), являющейся поручителем и созалогодателем по обязательствам Румянцева Александра Александровича и несущей солидарную ответственность по обязательствам согласно решения Фрунзенского районного суда г. Санкт-Петербург по делу № 2-4413/2025 и Приморского районного суда Санкт-Петербурга по делу № 2-8359/2025.

1.3. В соответствии с п. 4. ст. 213.26 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) имущество подлежит реализации на открытых торгах, начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определены первоначальным залогодержателем КПК «Народный капитал» и последующим залогодержателем КПК «Лидер».

Требование КПК «Народный капитал» в размере 5 817 475,37 руб. включено в реестр требований кредиторов Должника и признано обеспеченным залогом имущества определением от 09.02.2026 г. по делу № А56-58839/2025 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Требование КПК «Народный капитал» в размере 1 432 731,78 руб. включено в реестр требований кредиторов Должника и признано как необеспеченное залогом определением от 09.02.2026 г. по делу № А56-58839/2025 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Требование КПК «Лидер» в размере 4 009 685,32 руб. включено в реестр требований кредиторов Должника и признано обеспеченным залогом имущества определением от 12.01.2026 г. по делу № А56-58839/2025 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Требование КПК «Лидер» в размере 2 245 756,13 руб. включено в реестр требований кредиторов Должника и признано как необеспеченное залогом определением от 12.01.2026 г. по делу № А56-58839/2025 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

1.4. Продажа имущества должника производится в соответствии с порядком, установленным статьями 110, 111 139, 213.26 Закона о банкротстве, приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 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" и настоящим Положением.

1.5. Продавцами имущества (далее «Продавец») по договору купли-продажи, заключаемому на основании результатов торгов, являются должник Румянцев Александр Александрович (в части доли в праве $\frac{3}{4}$), поручитель и созалогодатель Румянцева Марина Александровна (в части доли в праве $\frac{1}{4}$) в лице финансового управляющего должника Румянцева Александра Александровича – Кочетова Алексея Валентиновича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.03.26 по делу № А56-58839/2025.

1.6. Организатором торгов является финансовый управляющий должника Румянцева Александра Александровича - Кочетов Алексей Валентинович (далее - «организатор торгов» или «организатор»).

1.7. Электронные торги проводятся с использованием электронной площадки «Уральская электронная торговая площадка». Оператором электронной площадки является ЗАО «Уральская электронная торговая площадка» (адрес: 620131, Свердловская Область, г Екатеринбург, ул. Крауля, стр. 9а, оф. 507, ИНН: 6658372471), адрес в сети интернет: <http://www.etpu.ru>.

1.8. Порядок организации и проведения торгов в электронной форме, а также порядок взаимодействия Организатора торгов и Оператора электронной площадки устанавливаются Регламентом Электронной площадки.

2. Порядок осуществления преимущественного права приобретения имущества

2.1. Поручитель и созалогодатель должника Румянцева Александра Александровича - Румянцева Марина Александровна имеет преимущественное право приобретения доли должника в праве собственности на имущество, а также права участника дела о банкротстве при рассмотрении обособленных споров, связанных с вопросами продажи имущества, в отношении которого утверждено настоящее Положение.

2.2. Организатор торгов обязан в течение 10 дней с даты утверждения залоговым кредитором настоящего положения уведомить Румянцеву Марину Александровну по известному адресу, указанному в договорах с залоговым кредитором, об утверждении залоговым кредитором настоящего Положения, о его содержании, а также о наличии у нее преимущественного права приобретения доли должника в праве собственности на имущество, с приложением договора купли-продажи имущества по цене, пропорциональной доле должника к начальной цене продажи имущества, установленной в п. 3.2 настоящего Положения.

2.3. Румянцева Марина Александровна в течение 30 дней с даты получения сообщения финансового управляющего вправе приобрести долю должника в праве собственности на имущество, для чего в указанный срок обязана подписать договор купли-продажи доли должника в праве собственности на имущество и перечислить денежные средства в размере, пропорциональном доле должника по отношению к начальной цене продажи имущества, установленной в п. 3.2 настоящего Положения, на специальный счет должника; приобретение имущества в порядке осуществления преимущественного права не прекращает залоговых обязательств Румянцевой Марины Александровны перед залоговым кредитором.

2.4. Если в течение 30 дней с даты получения извещения финансового управляющего Румянцевой Марины Александровны не подпишет договор купли-продажи доли должника в праве собственности на имущество и не перечислит денежные средства на специальный счет должника, не воспользовавшись в установленном настоящим Положением порядке преимущественным правом приобрести долю в праве собственности на имущество должника, то указанное преимущественное право прекращается и имущество реализуется с торгов в

порядке, предусмотренном настоящим Положением. В таком случае Румянцева Марина Александровна вправе принять участие в торгах на общих основаниях.

2.5. Сообщение об утверждении залоговым кредитором настоящего Положения, о его содержании, а также о наличии у Румянцевой Марины Александровны преимущественного права приобретения имущества по начальной цене продажи и порядке его осуществления организатор торгов размещает в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение 5 дней с даты утверждения залоговым кредитором настоящего Положения. В случае, если в течение 10 дней с даты размещения предусмотренного настоящим пунктом сообщения Румянцева Марина Александровна не заявит о разногласиях относительно утвержденных залоговым кредитором в настоящем Положении правил и условий продажи имущества, то она не вправе впоследствии ссылаться на нарушение данным положением своих прав и законных интересов.

3. Продажа имущества путем проведения аукциона.

3.1. На основании настоящего Положения имущество подлежит продаже в форме аукциона, открытого по составу участников, открытого по форме представления цены одним лотом.

3.2. **Начальная продажная цена имущества определена залоговым кредитором в размере ее кадастровой стоимости 11 497 135,16 руб.**

3.3. Размер задатка составляет 10 % от начальной продажной цены и подлежит перечислению на счет, определенный организатором торгов.

3.4. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере 5 % (Пять процентов) от начальной продажной цены.

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

3.6. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи на "шаг аукциона", указанный в п. 2.4. настоящего Положения.

4. Публикация объявления о торгах.

4.1. После утверждения настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов и размещает информационное сообщение о проведении торгов не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на сайте Электронной торговой площадки.

4.2. Объявление о продаже имущества размещается организатором торгов на сайте www.avito.ru.

4.3. Сведения о торгах в иных средствах массовой информации, в том числе в официальном издании, опубликованию не подлежат.

5. Проведение открытых торгов.

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

5.2. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине шага аукциона, указанного в п. 2.4 настоящего Положения.

5.3. 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.

5.4. При проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества Должника, при которой оператор электронной площадки размещает на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества Должника и время их поступления, а также время до истечения времени окончания представления таких предложений.

5.5. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену имущества Должника.

6. Порядок подведения результатов проведения открытых торгов и признания открытых торгов несостоявшимися.

6.1. Подведение итогов торгов производится в соответствии с Регламентом электронной площадки.

6.2. 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.

6.3. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи договор купли-продажи заключается финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене.

6.4. 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, внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов 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.

6.5. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов либо единственного участника, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

6.6. Организатор торгов после заключения договора купли-продажи размещает на Электронной торговой площадке и в Едином федеральном реестре 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).

6.7. Если открытые торги признаны несостоявшимися, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

6.8. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах и торгах в форме публичного предложения устанавливаются на 10% ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

6.9. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первые торги.

7. Право конкурсного (залогового) кредитора на оставление за собой предмета залога.

7.1. В случае признания несостоявшимися повторных торгов первоначальный залогодержатель КПК «Народный капитал» (конкурсный кредитор) по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 % ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

7.2. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой предварительно, в течение пяти дней с даты направления финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой, обязан перечислить на расчетный счет должника, указанный финансовым управляющим денежные средства для погашения судебных расходов в целях обеспечения исполнения возложенных на финансового управляющего обязанностей в размере 10% от стоимости предмета залога, а также денежные средства для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в размере не более 10% от стоимости предмета залога (при наличии таковых у должника).

7.3. Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном п. 4 ст. 139 Закона о банкротстве.

7.4. В ходе публичного предложения кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, имеет право оставить предмет залога за собой на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

8. Продажа имущества на торгах посредством публичного предложения.

8.1. Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена, составляет десять календарных дней, минимальная цена действует десять календарных дней. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, осуществляется снижение начальной цены продажи имущества должника. Снижение осуществляется каждые десять календарных дней до достижения минимальной цены продажи имущества посредством публичного предложения (цена отсечения).

8.2. Дата и время начала приема заявок на участие в торгах, проводимых посредством публичного предложения – 10 часов 00 минут (по московскому времени) первого рабочего понедельника, следующего за днем размещения сообщения о проведении торгов на Электронной торговой площадке.

8.3. Величина снижения начальной цены продажи (шаг снижения) составляет 5 %, в размере 517 371,08 руб., минимальная цена продажи имущества посредством публичного предложения (цена отсечения) - 7 760 566,24 руб. Задаток за участие в торгах составляет 10% от начальной цены каждого конкретного периода снижения цены:

Период торгов	Цена, рубли
Первый	10 347 421,64
Второй	9 830 050,56
Третий	9 312 679,48
Четвертый	8 795 308,40
Пятый	8 277 937,32
Шестой	7 760 566,24

8.4. 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 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ.

8.5. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который:

обеспечил поступление задатка в размере 10 % от начальной цены каждого конкретного периода снижения цены;

представил в установленный срок заявку, содержащую предложение о цене имущества должника 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

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

9. Порядок заключения договоров и расчетов

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

9.2. Задаток, уплаченный Победителем торгов, засчитывается в счет исполнения обязательства Покупателя по оплате приобретенного имущества Должника.

9.3. Покупатель обязан уплатить цену имущества в течение тридцати дней с даты заключения договора купли-продажи. Оплата производится денежными средствами.

Имущество передается покупателю после полной оплаты цены, определенной по результатам торгов. В случае нарушения покупателем установленных договором сроков оплаты имущества, Продавец вправе отказаться от исполнения договора, при этом договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом соответствующего уведомления Покупателю.

9.4. В случае признания торгов посредством публичного предложения несостоявшимися проводятся повторные торги посредством публичного предложения; залоговые кредиторы, указанные в п. 1.3 настоящего Положения, обязаны не позднее 20 дней с даты признания торгов посредством публичного предложения несостоявшимися утвердить и направить организатору торгов дальнейший порядок снижения начальной цены продажи и цену отсечения на повторных тргах посредством публичного предложения, которая не может быть выше 50% минимальной цены продажи (цены отсечения), установленной на первых торгах посредством публичного предложения.