

Дело о банкротстве Сульяновой П.С. | реализация имущества
№ А40-36850/2025 | e-mail: uprav.sulyanova@yandex.ru

Финансовый управляющий

Елена Владимировна Казанкова

ИНН 503214336409, член САУ «СРО «ДЕЛО»

Адрес для направления корреспонденции:

127051 МОСКВА, ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР 21 СТРОЕНИЕ 6 ОФИС №67

Телефон +7 925 219 0004

www.elenakazankova.ru

УТВЕРЖДЕНО
Решением собранием кредиторов от 27.04.2026 г.
с изменениями внесенными
Решением собранием кредиторов от 09.07.2026 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ
РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА – ГРАЖДАНИНА
СУЛЬЯНОВОЙ ПОЛИНЫ СЕРГЕЕВНЫ**

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия реализации имущества гражданина Сульяновой Полины Сергеевны (далее – Должник) в целях удовлетворения требований конкурсных кредиторов в ходе процедуры реализации имущества, введенной в отношении Должника Решением Арбитражного суда Московской области от 25.09.2025 г. по делу № А41-48253/2025.
- 1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и настоящим Положением.
- 1.3. Оценка имущества должника произведена финансовым управляющим в соответствии с п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве; рыночная стоимость объектов, включённых в конкурсную массу, определена в решении финансового управляющего от 09.04.2026 г.
- 1.4. Изменения порядка, сроков и (или) условий продажи Имущества, в том числе состава лота, утверждаются до проведения торгов в порядке, в котором утверждалось настоящее Положение, и оформляются Дополнениями к настоящему Положению.

2. Сокращения и термины

- 2.1. **Должник** – Сульянова Полина Сергеевна (дата рождения: 27.07.2006, место рождения: г. Москва, СНИЛС 187-510-715 84, ИНН 502990889952, место жительства: 141014, Московская область, г. Одинцово, ул. Семашко, д. 17, корп. 1, кв. 24).
- 2.2. **ЕФРСБ** – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.
- 2.3. **Закон о банкротстве** – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- 2.4. **Имущество** – объекты недвижимости, включённые в конкурсную массу:
 - доля $\frac{1}{4}$ в жилом помещении площадью 44,5 кв.м., расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Белорусская, д. 10, кв. 284, кадастровый номер 50:20:0020410:2079.



- 2.5. **Иные собственники указанного объекта** – лицо, которому принадлежит 3/4 доли в праве собственности на жилое помещение (гражданка Российской Федерации, 1979 года рождения).» (изменен решением собрания кредиторов Сульяновой П.С. от 09.07.2026 г.).
- 2.6. **Оператор электронной площадки** – лицо, зарегистрированное в установленном порядке на территории Российской Федерации, являющееся членом саморегулируемой организации операторов электронных площадок и осуществляющее проведение торгов в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве.
- 2.7. **Организатор торгов** – финансовый управляющий Казанкова Елена Владимировна (ИНН 503214336409, СНИЛС 004-602-597 11), член СРО АУ «СРО „ДЕЛО“» (ОГРН 1035002205919, ИНН 5010029544, адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, оф. 300).
- 2.8. **Приказ Минэкономразвития** – Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».
- 2.9. **Участник торгов** – юридическое или физическое лицо, зарегистрированное в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и допущенное к участию в торгах.

3. Обязательные условия проведения торгов имущества должника.

- 3.1. **Начальная продажная цена** Имущества определена на основании решения финансового управляющего об оценке имущества от 09.04.2026 г. и составляет:

№ лота	Вид и наименование имущества	Начальная цена, руб.
1	Доля ¼ в жилом помещении площадью 44,5 кв.м., расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Белорусская, д. 10, кв. 284, кадастровый номер 50:20:0020410:2079	1 530 356

- 3.2. **Предметом торгов** признаётся доля ¼ в праве общей долевой собственности на указанное жилое помещение, включённая в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве.

3.3. Подготовка к торгам

- 3.3.1. Срок, в течение которого Организатор торгов приступает к процедуре проведения торгов Имуществом, определяется дополнительно после утверждения настоящего положения собранием кредиторов.
- 3.3.2. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.
- 3.3.3. Участник торгов действует от своего имени в своих собственных интересах или в интересах комитента/принципала. Договор купли-продажи может быть заключен с участником торгов либо с лицом, в интересах которого действует участник торгов.
- 3.3.4. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.
- 3.3.5. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:
- Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;
 - Осуществляет подготовку договора о задатке (в т.ч. в форме оферты), за исключением случаев, когда задаток принимает Оператор электронной площадки по указанию Оператора торгов, и проект договора купли-продажи;

- Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;
- Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;
- Проводит ознакомление заинтересованных лиц с имуществом, отвечает на их вопросы;
- Принимает заявки на участие в торгах, заключает с заявителями договоры о задатке (за исключением случаев, когда задаток принимает Оператор электронной площадки по указанию Организатора торгов), решает вопрос о допуске / недопуске заявителя к участию в торгах, а также контролирует ход торгов;
- Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;
- Утверждает протокол о результатах проведения торгов;
- Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи;

3.3.6. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов. Организатор торгов вправе по своему усмотрению разместить объявления о продаже Имущества на условиях, предусмотренных настоящим Положением, на специализированных Интернет-порталах (включая, но не ограничиваясь, <https://www.cian.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.avito.ru/>), а также на сайте Организатора торгов (<https://www.elenakazankova.ru/>). Размещение таких объявлений осуществляется за счет конкурсной массы.

3.3.7. Информационное сообщение о проведении торгов дополнительно к сведениям, указанным в п.10 ст. 110 Закона о банкротстве, должно включать сведения об ограничениях (при их наличии); разъяснения относительно порядка осмотра Имущества, ознакомления с относящимися к нему документами.

3.3.8. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе. Организатор торгов организует выезд для личного ознакомления с имуществом не более двух раз для каждого этапа торгов. При этом заинтересованным лицам, которые не смогли обеспечить личную явку на осмотр предмета торгов, предоставляется возможность ознакомиться с фотографиями предмета торгов и видеозаписями с проведенных осмотров.

3.3.9. Организатор торгов вправе по своему усмотрению определить условия договора о проведении открытых торгов с оператором электронной площадки.

3.4. Задаток.

3.4.1. Размер задатка для участия в торгах - 10 (десять) процентов от начальной цены продажи имущества. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты составления протокола об определении участников торгов.

3.4.2. 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. Все расходы, связанные с возвращением суммы задатка, в том числе расходы на уплату банковской комиссии, несет Заявитель. В случае, если Организатор торгов возвращает сумму задатка победителю торгов, все расходы, связанные с возвращением суммы задатка, в том числе расходы на уплату банковской комиссии, несет победитель торгов.

3.4.3. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества.

3.4.4. 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.

3.4.5. В случае, если заключение договора купли-продажи невозможно по причинам, независящим от воли сторон, в том числе в случае смерти Победителя торгов или Единственного участника, задаток возвращается на счет Победителя торгов или Единственного участника, 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.

3.4.6. 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.

3.5. Требования к заявке участника торгов.

3.5.1. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующие сведения:

- Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя, идентификационный номер налогоплательщика (для юридического лица);
- Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);
- Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя, идентификационный номер налогоплательщика;
- Сведения об актуальных банковских реквизитах участника, которые могут быть использованы Организатором торгов для возврата Задатка;
- Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, кредитору, 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.

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), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

3.5.2. Заявителем признается лицо, являющееся владельцем ключа проверки электронной подписи сертификата ключа проверки электронной подписи, с использованием которого была представлена заявка на участие в торгах.

3.5.3. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

3.5.4. Заявитель направляет задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на

электронной площадке договора о задатке. Заявитель также вправе предоставить Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке.

- 3.5.5. В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.
- 3.5.6. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.
- 3.5.7. В случае, если участник торгов действует на основании агентского договора или договора комиссии, он вправе приложить такой договор к заявке. При этом, если задаток внесен комитентом или принципалом, а агентский договор или договор комиссии к заявке не приложен, Организатор торгов возвращает задаток непосредственно участнику торгов.
- 3.6. Порядок и условия проведения торгов.
 - 3.6.1. Имущество продается посредством проведения торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества. Торги являются открытыми по составу участников.
 - 3.6.2. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем 25 (двадцать пять) рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
 - 3.6.3. Шаг аукциона устанавливается организатором торгов в размере 5 (пяти) процентов от начальной продажной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.
 - 3.6.4. 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.
 - 3.6.5. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи имущества, договор купли-продажи заключается Финансовым управляющим с этим участником торгов в соответствии представленным им предложением о цене имущества.
 - 3.6.6. Договор купли-продажи может быть заключен Финансовым управляющим с принципалом/комитентом в случае, если участником выступает агент/комиссионер, при предоставлении Финансовому управляющему документов, подтверждающих полномочия агента/комиссионера, а также сведений, содержащихся в п. 3.5.1 настоящего Положения.
 - 3.6.7. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, Финансовый управляющий в течение 2 (двух) дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве.
 - 3.6.8. Передача имущества по договору купли-продажи осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Срок передачи имущества начинает течь с даты получения в многофункциональном центре или управлении Росреестра документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности.
 - 3.6.9. Победитель торгов несет расходы на содержание имущества с момента перехода права собственности на такое имущество.

- 3.6.10. Решение о проведении повторных торгов и начале приема заявок на участие в повторных торгах принимается Организатором торгов не ранее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня признания первоначальных торгов несостоявшимися.
- 3.6.11. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.
- 3.7. Порядок и условия проведения торгов посредством публичного предложения.
- 3.7.1. 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.
- 3.7.2. Продажа Имущества посредством торгов в форме публичного предложения осуществляется с учетом следующих условий:
- начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается равной начальной цене на повторных торгах;
 - величина снижения начальной цены продажи Имущества (шаг снижения) - 5 (пять) процентов от начальной продажной цены имущества, определенной для первого периода публичного предложения;
 - срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - 7 (семь) календарных дней (для первого, второго, третьего, четвертого и пятого этапа публичного предложения);
 - минимальная цена продажи посредством публичного предложения составляет 1 032 990 (один миллион тридцать две тысячи девятьсот девяносто) рублей, то есть 75 (семьдесят) % от начальной цены продажи имущества на повторных торгах;
 - минимальная цена действует 14 (четырнадцать) календарных дней (шестой этап публичного предложения);
 - размер задатка - 10 (десять) процентов от начальной цены на соответствующем периоде публичного предложения.
- 3.7.1. Прием заявок на участие в торгах посредством публичного предложения прекращается в случае:
- приобретения Имущества участником торгов, предложившим цену Имущества, которая не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов;
 - приобретения Имущества участником торгов, предложившим максимальную цену продажи Имущества, установленную для определенного периода проведения торгов;
 - приобретения Имущества участником торгов, первым подавшим заявку, в случае равенства предложений о цене Имущества, установленной для определенного периода проведения торгов;
 - достижения Цены отсечения при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения;
- 3.7.2. В случае, если Имущество Должника не было реализовано до достижения Цены отсечения ввиду отсутствия предложений участников торгов, то торги прекращаются.
- 3.7.3. В случае отказа и уклонения победителя торгов (а также единственного участника торгов, в случае признания торгов несостоявшимися и заключения договора купли-продажи имущества с этим участником) от оплаты имущества в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания договора купли-продажи, финансовый управляющий имеет право в одностороннем порядке расторгнуть заключенный договор купли-продажи.
4. Преимущественное право покупки доли.
- 4.1. В случае продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, включённой в конкурсную массу должника, финансовый управляющий учитывает преимущественное право покупки, предусмотренное ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- 4.2. Участники долевой собственности на объект недвижимости (вторые собственники) имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене и на условиях, за которые она реализуется третьему лицу, при отсутствии случаев, исключающих реализацию этого права в порядке торгов (в том числе при продаже доли в ходе публичных торгов, в том числе в электронной форме).
- 4.3. До начала проведения торгов финансовый управляющий вправе:
- предложить второму собственнику приобрести долю по цене, определённой в решении об оценке (1 530 356 руб.), в порядке прямой сделки;
 - направить второму собственнику письменное предложение с указанием цены, формы и срока платежа, а также иных условий, при которых возможно заключение договора купли-продажи доли.
- 4.4. Если второй собственник в установленный срок уведомляет финансового управляющего о согласии приобрести долю по предложенной цене и на заявленных условиях, договор купли-продажи заключается непосредственно с этим лицом без проведения торгов.
- 4.5. В случае отказа второго собственника от приобретения доли по предложенной цене и условиям, а также при отсутствии ответа в установленный срок, финансовый управляющий вправе инициировать продажу доли в порядке открытых торгов в электронной форме в соответствии с настоящим Положением и Законом о банкротстве.
- 4.6. В ходе проведения торгов второму собственнику предоставляется возможность участвовать на общих основаниях.
- 4.7. В случае если продажа доли осуществляется в порядке публичных торгов, а второй собственник приобретает долю, предложив цену, равную или превышающую цену, предложенную иным участником, договор купли-продажи заключается с ним с учётом преимущественного права покупки, при наличии надлежащего письменного уведомления о намерении реализовать это право.
5. Иные положения *(добавлен решением собрания кредиторов Сульяновой П.С. от 09.07.2026).*
- 5.1. Одновременно с реализацией имущества Должника в соответствии с настоящим Положением финансовый управляющий обязан обратиться в Одинцовский районный суд Московской области с исковым заявлением о признании доли Должника незначительной, взыскании денежной компенсации с второго долевого собственника, прекращении права собственности Должника на указанную долю и признании права собственности на эту долю за вторым собственником.
- 5.2. В случае реализации имущества на торгах до принятия судебного акта по заявлению о взыскании денежной компенсации, прекращении права собственности Сульяновой П.С. на указанную долю и признании права собственности на данную долю за вторым собственником, покупатель имущества, приобретший соответствующее имущество по результатам торгов, привлекается к участию в указанном споре в качестве Истца как процессуального правопреемника по соответствующему требованию. При этом все процессуальные действия, совершенные до его вступления в дело, обязательны для него в той мере, в какой они были бы обязательны для лица, которое он заменил.

Финансовый управляющий
имуществом Сульяновой П.С.



Е.В. Казанкова