

В Арбитражный суд г. Москвы
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

От Должника: Ананьева Дмитрия Николаевича
119121, г. Москва, 7-й Ростовский переулок, д. 15.

Финансовый управляющий: Веснин Евгений Васильевич
109147, г. Москва, Москва, Нижегородская, 1А,
57.

Заявитель по делу о банкротстве: ООО «Зерновая компания «Настюша»
107045, г. Москва, Рыбников пер., д. 4.

Кредиторы, голосовавшие за утверждение положения: ПАО «Промсвязьбанк»
150003, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 16.

ООО «Левит»
443099, Самарская область, г. Самара, ул. Алексея Толстого, д. 117, офис 1.

Дело №: А40-58566/19-187-61 «Ф»
Судья: Кузнецова Д.А.
Госпошлина: 7 500 руб.¹

«24» апреля 2024 года

ЗАЯВЛЕНИЕ

о разрешении разногласий относительно положения о порядке, условиях и сроках продажи имущества (с ходатайством о принятии обеспечительных мер)

Арбитражным судом г. Москвы рассматривается дело № А40-58566/19 о банкротстве Ананьева Д.Н. (далее – «Должник»).

12.03.2025 на собрании кредиторов Ананьева Д.Н. утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Должника общей стоимостью 5,5 млрд. руб. (далее «Положение»), о чем на ЕФРСБ опубликовано сообщение № 17332385 от 12.03.2025. В состав указанного имущества Должника входят:

- лоты № 1 и 2 – земельные участки и объекты капитального строения в пос. Горки-2;
- лот № 3 – доли в праве собственности на земельный участок и дом (объект культурного наследия) по адресу г. Москва, Кропоткинский пер., д. 24, стр. 1.

¹ Подп. 4 и подп. 9 п. 1 ст. 333.21 НК РФ.

21.03.2025 финансовый управляющий опубликовал объявления № 17430401 и № 17430630 о проведении торгов согласно утвержденному Положению. Торги назначены на 29.04.2025.

Финансовый управляющий существенно нарушил порядок реализации имущества Должника, предусмотренный ст. 213.26 Закона о банкротстве.

Согласно абз. 4 п. 1 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве») в течение двух месяцев с даты внесения сведений в ЕФРСБ об утверждении положения на собрании кредиторов лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о разногласиях относительно утвержденного положения. По результатам разрешения разногласий арбитражный суд выносит определение об утверждении положения о порядке, об условиях, о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества.

Таким образом, после принятия положения финансовый управляющий обязан выждать двухмесячный срок до каких-либо действий по реализации имущества, поскольку в течение этого срока может быть подано заявление о разрешении разногласий, что влечет обязательную оценку условий положения судом и их возможное изменение по итогам судебного разбирательства. Иное поведение создает ситуацию, когда могут быть проведены торги в соответствии с положением, условия которого в последующем будут признаны судом противоречащими закону, и лишает участников дела о банкротстве возможности заявить свои возражения относительно условий положения.

Финансовый управляющий был не вправе предпринимать какие-либо действия до истечения указанного срока (12.05.2025). В то же время финансовый управляющий не только опубликовал объявление о проведении торгов 21.03.2025, но и **назначил торги на 29.04.2025, то есть раньше, чем истечет предусмотренный законом двухмесячный срок на заявление разногласий (12.05.2025).**

Настоящим Должник заявляет о разрешении разногласий в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве, поскольку:

- в утвержденном Положении допущены существенные нарушения закона;
- текущая редакция Положения не позволит реализовать имущество по наиболее высокой цене;
- заключенный по итогам торгов договор купли-продажи квартир по адресу: Кропоткинский пер., д. 24, стр. 1 будет ничтожным в силу прямого указания закона;
- проведение торгов в соответствии с текущей редакцией Положения создает значительные риски оспаривания торгов и признания их недействительными.

1. Утвержденное Положение нарушает специальные требования к реализации объектов культурного наследия на торгах, что создает существенный риск признания торгов недействительными

В состав лота № 3 Положения входит дом (а именно квартиры № 1 и 2) по адресу г. Москва, Кропоткинский пер., д. 24, стр. 1 – объект культурного наследия регионального значения «Дом, в котором в 1870-х гг. жил выдающийся врач-психиатр С.С. Корсаков».

Абзацами 3 и 4 п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве установлены специальные требования для случаев продажи с банкротных торгов объектов культурного наследия. В частности, абз. 3 и 4 ст. 110 Закона о банкротстве отсылают к Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – «Закон об объектах культурного наследия») и Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – «Закон о приватизации»), которые также регулируют порядок продажи для таких объектов.

При этом нормы в Законе об объектах культурного наследия и Законе о приватизации являются специальными по отношению к Закону о банкротстве и направлены на дополнительную защиту объектов культурного наследия с учетом их особого правового режима и социальной, исторической и культурной значимости.

Утвержденное положение не учитывает, а в части и вовсе напрямую нарушает порядок продажи такого специфического имущества, как объект культурного наследия.

1.1. Допущены нарушения в порядке проведения торгов

Из абз. 4 п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве следует, что конкурс по продаже объекта культурного наследия проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества для продажи объектов культурного наследия.

То есть порядок продажи объекта культурного наследия в деле о банкротстве регулируется не только Законом о банкротстве, но также и Законом о приватизации, а именно ст. 20 «Продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе» и ст. 29 «Особенности приватизации объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия».

Условия Положения не соответствует порядку, установленному Законом о приватизации:

- Согласно п. 3 ст. 20 Закона о приватизации предложения о цене заявляются участниками конкурса **открыто** в ходе проведения торгов.

Иными словами, продажа объекта культурного наследия может осуществляться только с открытой формой предложения о цене.

В то время как Положение предусматривает продажу объекта культурного наследия с закрытой формой представления предложений о цене (п. 3.2 Положения), что является нарушением п. 3 ст. 20 Закона о приватизации.

- В силу п. 5 ст. 20 Закона о приватизации если цена имущества составляет 100 млн. руб. и более, для участия в конкурсе претендент вносит задаток в размере **20 %** начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже.

Текущая редакция Положения предусматривает внесение задатка в размере 10 % от начальной цены продажи объекта культурного наследия (п. 13.1 Положения), что не соответствует п. 5 ст. 20 Закона о приватизации.

Таким образом, в части закрытой формы предложения о цене и размере задатка Положение прямо противоречит требованиям закона к продаже объектов культурного наследия.

1.2. Не предусмотрены все обязательные условия конкурса, договора купли-продажи и не приложены охранные документы

Пункт 15.2 Положения посвящен обязательным условиям договора купли-продажи имущества, заключаемого по результатам торгов.

Вместе с тем указанный перечень обязательных условий является неполным, не содержит всех необходимых условий, предусмотренных Законом о приватизации и Законом об объектах культурного наследия, которые указаны далее.

Проект договора купли-продажи, опубликованный финансовым управляющим вместе с объявлением о проведении торгов, также не содержит всех необходимых обязательных условий.

В связи с указанным в п. 15.2 Положения необходимо добавить дополнительные условия, указанные ниже, чтобы он соответствовал специальным требованиям закона. Кроме того, финансовый управляющий также обязан скорректировать проект договора купли-продажи в соответствии с новой редакцией п. 15.2 Положения.

Согласно абз. 4 п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве договор купли-продажи объекта культурного наследия должен соответствовать требованиям к договору купли-продажи такого объекта, установленным в Законе о приватизации.

Согласно п. 15 ст. 20 Закона о приватизации договор купли-продажи должен содержать условия конкурса, формы и сроки их выполнения.

Указанных сведений проект договора купли-продажи, предложенный финансовым управляющим не содержит.

Положения п. 3 ст. 29 Закона о приватизации и ст. 48 Закона об объектах культурного наследия предусматривают, что существенным условием договора купли-продажи является обязательство нового собственника выполнять специальные требования по содержанию, использованию и сохранению объекта, предоставления доступа к нему и иные требования, предусмотренные Законом об объектах культурного наследия. Требования могут быть выражены в разных документах или в законе:

- Если требования выражены в оформленном охранном обязательстве, то в качестве существенного условия договора отражается обязательство соблюдать требования в охранном обязательстве.

Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью такого договора (п. 7 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия).

- Если охранное обязательство не утверждено, то к договору прилагаются иные охранные документы: охранно-арендный договор, охранный договор или охранное обязательство в отношении памятника истории и культуры, охранное обязательство собственника объекта культурного наследия или охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия, а также паспорт объекта культурного наследия (п. 8 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия).

В таком случае существенным условием договора является соблюдение требований в указанных охранных документах.

- Если отсутствуют и охранное обязательство, и иные охранные документы, то существенным условием договора является обязательство по выполнению требований в п. 1 – 3 ст. 47.3 Закона об объектах культурного наследия, в которых указаны общие требования к владению и пользованию объектом культурного наследия (п. 10 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия).

Отсутствие в договоре указанных условий влечет ничтожность сделки, о чем указано в п. 7, 8 и 9 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия.

Исходя из содержания приведенных норм, покупатель объекта культурного наследия должен быть ознакомлен с содержанием обязательных требований посредством приложения к договору охранного обязательства, иных охранных документов или прямой ссылки на нормы закона, где эти требования содержатся.

Положение и опубликованный финансовым управляющим проект договора купли-продажи указанным требованиям не соответствует.

С учетом указанного п. 15.2 Положения необходимо дополнить следующими условиями, которые также подлежат внесению в договор купли-продажи:

- условия конкурса, обязательство по заключению соглашения об исполнении условий конкурса с органом местного самоуправления, формы и срок заключения такого соглашения;
- обязанность нового собственника по выполнению требований охранного обязательства, предусмотренного ст. 47.6 Закона об объектах культурного наследия, а при отсутствии данного охранного обязательства - требований иного охранного документа, предусмотренного п. 8 ст. 48 указанного Закона, **а также требований, установленных п. 1 - 3 ст. 47.3 указанного Закона;**
- неотъемлемой частью договора купли-продажи является охранный документ (ст. 47.6 Закона об объектах культурного наследия), а при его отсутствии – иные охранные документы (п. 8 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия).

Также исходя из п. 10 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия Должник полагает необходимым дополнить условия конкурса (п. 6.4 Положения) обязательством по соблюдению требований, установленных в п. 1 – 3 ст. 47.3 Закона об объектах культурного наследия.

Кроме того, требования в охранном обязательстве и иных охранных документах могут существенно отличаться в зависимости от вида объекта культурного наследия и их соблюдение может повлечь со стороны покупателя существенные дополнительные расходы.

Как ранее было указано, такие документы являются неотъемлемой частью договора купли-продажи. С учетом этого, указанные документы должны быть опубликованы финансовым управляющим вместе с объявлением о торгах для того, чтобы потенциальные покупатели могли ознакомиться с ними.

Отсутствие указанных сведений существенно снижает круг потенциальных покупателей объекта, поскольку:

- предлагаемый к заключению договор купли-продажи будет ничтожным в силу прямого указания закона;

- потенциальные покупатели на этапе оценки привлекательности объекта не могут оценить объем обязательств и расходов на содержание объекта культурного наследия.

1.3. Указанные недостатки в Положении и договоре купли-продажи создают существенные риски оспаривания торгов

Помимо того, что предлагаемый к заключению договор купли-продажи будет считаться ничтожным, вышеуказанные недостатки Положения также создают значительные риски оспаривания торгов и признания их недействительными, что не соответствует целям проведения торгов и процедуры банкротства.

2. Цена за лот № 1 не соответствует цене, указанной в отчете об оценке, при этом Положение не содержит никакого обоснования существенного различия в цене

Цена имущества определена в Приложении № 1 к Положению. При этом цена указана применительно к каждому лоту целиком, без указания цены отдельных объектов недвижимости, входящих в состав лота.

Так, цена за лот № 1, в который входят 14 земельных участков в пос. Горки-2, установлена в размере 2 143 804 800 руб.

При этом указанная сумма не соответствует цене этого имущества, указанной в отчете об оценке имущества, опубликованном в ЕФРСБ сообщением № 16259345 от 04.12.2024.

Согласно отчету об оценке, общая стоимость 14 земельных участков составляет 1 786 504 000 руб. (см. расчет в приложении № 11), в то время как в Положении цена этих объектов 2 143 804 800 руб., то есть цена за лот № 1 завышена на 357,3 млн. руб.

Положение не содержит никакого обоснования столь существенного расхождения в цене (357,3 млн. руб.).

Несоответствие цены лота на торгах стоимости, определенной отчетом оценщика (при том что все остальные лоты соответствуют указанной цене), также сужает круг потенциальных покупателей и создает риски оспаривания торгов.

3. С учетом состава и стоимости реализуемого имущества выбранная электронная площадка не позволит реализовать имущество по максимальной цене и привлечь наибольшее количество покупателей

3.1. Реализуются особые объекты (элитная недвижимость, объект культурного наследия) стоимостью 5,5 млрд. руб.

Согласно п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Проводимые торги нельзя отнести к рядовым или обычным торгам, проводимым в банкротстве. В рамках настоящих торгов подлежит реализации имущество стоимостью более 5,5 млрд. руб., что далеко выходит за рамки обычного состава активов должника-гражданина и сопоставимо с составом имущества крупной компании.

Указанное имущество объединено в три лота. В рамках каждого лота будут реализованы специфические дорогостоящие объекты, относящиеся к элитной недвижимости:

- лот № 1 - земля площадью более 29 000 м² в Московской области, пос. Горки-2 (стоимость **2,14 млрд. руб.**);
- лот № 2 - дом 500 кв.м. и земля площадью более 52 000 м² в Московской области, пос. Горки-2 (стоимость – **3,07 млрд. руб.**);
- лот № 3 - дом, представляющий собой объект культурного наследия, с прилежащим земельным участком (стоимость – **340,6 млн. руб.**).

При этом, согласно официальной статистике Федресурса, средняя начальная стоимость лота на банкротных торгах в 2024 г. составила 14,7 млн. руб.², что в десятки или сотни раз меньше, чем в рассматриваемом случае.

Указанное обстоятельство само по себе подтверждает уникальность проводимых торгов и недоступность рассматриваемых объектов для значительного количества участников рынка, в связи с чем круг потенциальных покупателей изначально является достаточно узким.

С учетом этого к настоящим торгам должны быть применены лучшие рыночные практики, поскольку любой фактор, потенциально снижающий количество покупателей или цену, может привести к существенным потерям конкурсной массы, которые будут исчисляться в сотнях миллионов рублей.

3.2. Необходимо провести торги на более известной и посещаемой электронной площадке

Согласно п. 1.3.7 Положения торги будут проведены на электронной площадке «Мета-инвест».

Вместе с тем по статистике ЕФРСБ³ электронная площадка «Мета-инвест» не является часто используемой и популярной: количество участников торгов и состоявшихся лотов низкое по сравнению с иными площадками, которые также аккредитованы при Московской саморегулируемой организации профессиональных арбитражных управляющих (СРО финансового управляющего).

Сравнительный анализ отдельных доступных электронных площадок приведен в таблице ниже (на основании приложения № 16).

² По данным ЕФРСБ. Приложение № 15. Стр. 9 (стр. 3 выдержки).

³ Приложение № 16.

	Электронная площадка	Лоты в состоявшихся торгах		Участники торгов		Стоимость реализованного имущества	
		Место в топе	Количество	Место в топе	Количество	Место в топе	Стоимость
0.	МЕТА-ИНВЕСТ (указана в Положении)	31	2 707	26	6 768	10	43,58 млрд. руб.
1.	Межрегиональная электронная торговая система	1	88 626	1	252 493	1	257 млрд. руб.
2.	Российский аукционный дом	2	63 454	2	173 322	2	223 млрд. руб.
3.	ЭП Центра реализации	7	25 194	6	57 588	7	113 млрд. руб.
4.	Центр дистанционных торгов	3	54 373	3	150 415	3	167 млрд. руб.

Из приведенных данных видно, что иные площадки имеют в десятки раз больше участников, чем «Мета-Инвест», на них успешно реализуются гораздо большие объемы имущества.

Более того, за 4-ый квартал 2024 г. «Мета-инвест» являлась площадкой, на которой было самое значительное снижение цены лотов. Так, **в среднем цена каждого лота на площадке «Мета-инвест» снижалась на 99 %⁴**, что подтверждает необходимость выбора иной площадки.

Как было указано, цель торгов - привлечение максимального количества покупателей и продажа имущества по наиболее высокой цене. Достижение таких целей с наибольшей вероятностью возможно при проведении торгов на наиболее посещаемых электронных площадках, которые широко известны на рынке, и в первую очередь именно такие площадки отслеживаются потенциальными покупателями. Известность площадки и ее посещаемость существенно влияют на результативность торгов.

С учетом особенностей реализуемого имущества (элитная недвижимость, объект культурного наследия) и его высокой стоимости (по несколько миллиардов руб. за лот), что изначально сужает круг покупателей, необходимо проводить торги на одной из наиболее авторитетных площадок с наибольшим количеством участников.

3.3. Выводы суда в части утверждения положения о торгах в отношении дома в Ярославской области в настоящем случае неприменимы

⁴ По данным ЕФРСБ. Приложение № 15. Стр. 19 (стр. 4 выдержки).

Необходимо отметить, что ранее в рамках настоящего дела уже рассматривался вопрос об утверждении положения о торгах в отношении дома в Ярославской области и земельного участка, в котором суд признал обоснованным проведение торгов на электронной площадке «Мета-инвест».

Должник полагает, что выводы суда по указанному положению о торгах в настоящем случае неприменимы, поскольку:

- указанный судебный акт не является преюдициальным для настоящего обособленного спора;
- состав имущества существенно отличается – в рамках того спора положение утверждалось в отношении одного объекта – земельного участка и дома в Ярославской области, начальная стоимость которого была 2 млн. руб., что несопоставимо с составом и стоимостью имущества, реализуемого в настоящий момент (более 5,5 млрд. руб.).

Более того, итоги торгов по продаже дома и участка в Ярославской области нельзя назвать успешными: объекты были проданы на этапе публичного предложения, цена была снижена с 2 млн. руб. до 42 тыс. руб., то есть более чем в 40 раз (приложения № 13-14).

Указанное является дополнительным подтверждением, что утвержденное ранее Положение не должно являться ориентиром в настоящем споре, а проведение торгов по реализации дорогостоящего имущества на непопулярной электронной торговой площадке «Мета-инвест» является экономически необоснованным и не соответствующим целям конкурсного производства.

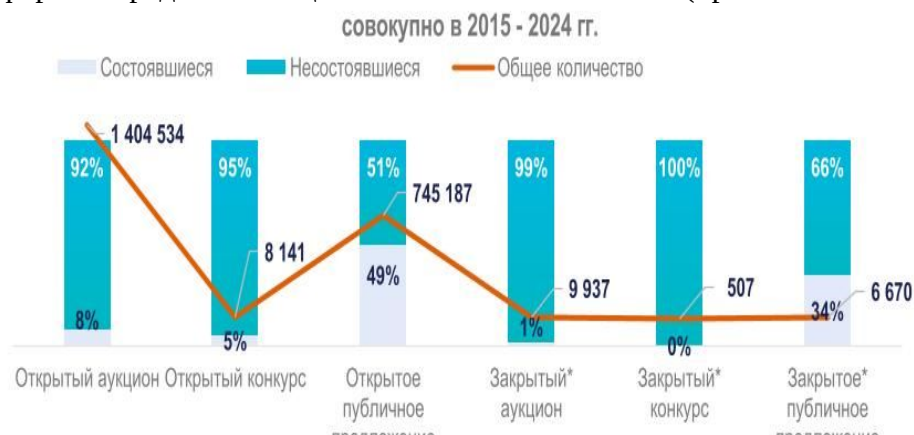
4. Проведение торгов с закрытой формой предложения о цене в отсутствие такой необходимости препятствует реализации имущества по наиболее высокой цене.

Положение предусматривает проведение торгов с закрытой формой представления предложений о цене (п. 3.2 Положения).

Как ранее было указано, в части лота № 3 (объекта культурного наследия) закрытая форма предложений о цене прямо противоречит требованиям закона и должна быть изменена на открытую форму.

В то же время и в части лотов № 1 и 2 закрытая форма предложения о цене также не способствует продаже имущества по наиболее высокой стоимости, а, напротив, может негативно повлиять на результат торгов, что является нарушением п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве.

Согласно данным ЕФРСБ с 2015 по 2024 год было проведено 1,4 млн. аукционов с открытой формой предложения цены, в то время как общее количество аукционов с закрытой формой предложения цены составило всего 9 937 (приложение № 15).



Из приведенной статистики видно, что по общему правилу на рынке банкротные торги проводятся с открытой формой предложения цены. Торги по продаже имущества с закрытой формой предложения проводились всего в **0,7%** случаев за последние 10 лет.

Это объясняется, в частности тем, что уровень результативности аукционов с открытой формой предложения гораздо выше, чем у аукционов с закрытой формой предложения о цене.

Так в 2024 г. состоялось 10 % из проводимых аукционов с открытой формой предложения о цене, в то время в случае закрытой формы предложения о цене состоялся всего 1 % из проводимых аукционов (приложение № 15).



Открытая форма предложения о цене обеспечивает наилучшие условия для конкуренции между участниками торгов, которые становятся осведомлены о конкурирующих предложениях, что может являться стимулом для нового ценового предложения с их стороны.

Указанные выводы с подробной экономической оценкой отражены в актуальной судебной практике Девятого арбитражного апелляционного суда.

Так, например, постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.06.2023 по делу № А40-109969/2019 было изменено определение суда первой инстанции, поскольку положение предусматривало закрытую форму представления предложений о цене без обоснования применения такой формы:

«Суд апелляционной инстанции соглашается с доводами залогового кредитора о том, что открытая форма предложения цены является наиболее предпочтительной, т.к. наилучшим образом обеспечивает конкуренцию между потенциальными покупателями и увеличивает вероятность получения максимально возможной цены.

Довод конкурсного управляющего о том, что имеют место случаи злоупотребления правом со стороны участников торгов, в которых один из участников торгов представляет существенно завышенное и экономически необоснованное

предложение о цене в отсутствие действительного намерения на приобретение предмета торгов, что влечет реализацию имущества в пользу участника торгов, сделавшего предпоследнее ценовое предложение, по минимальной цене, является необоснованным.

Иные добросовестные участники торгов, имеющие действительное намерение приобрести имущество не лишены в описанной ситуации предлагать собственную цену, которая будет ниже явно необоснованной, но выше минимальной, предложенной другим участником торгов.

Закрытая форма предложения исключает конкуренцию между участниками торгов и с высокой долей вероятности может привести к продаже имущества по минимальной цене.

Иными словами, участник торгов, который был бы готов предложить наибольшую цену, будет лишен возможности это сделать, т.к. будет отсутствовать информация о предложении цены, которую необходимо превзойти, чтобы победить в торгах.

Открытая форма предложения цены увеличивает вероятность получения наиболее выгодного предложения по цене, т.к. участник торгов с самым большим бюджетом сможет предложить наиболее высокую цену, чтобы «обойти» других участников».

Аналогичные выводы изложены в постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2019 по делу № А40-225559/17, постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 01.12.2022 по делу № А65-8199/2013 и др.

Таким образом, открытая форма предложения о цене является (1) общим правилом проведения банкротных торгов на рынке, (2) обеспечивает наибольшую результативность торгов, что подтверждается статистикой, (3) обеспечивает наилучшие условия для конкуренции участников торгов и получения наиболее высокой цены за имущество согласно судебной практике. Использование закрытой формы предложения о цене, как отступление от наиболее предпочтительной формы, должно быть обосновано обстоятельствами конкретного спора.

С учетом особенностей предмета предстоящих торгов (дорогостоящие элитная недвижимость, объект культурного наследия), проведение торгов с открытой формой предложения о цене будет наиболее способствовать целям процедуры банкротства.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 60, 110, 139, ст. 213.26 Закона о банкротстве, ст. 20 и 29 Закона о приватизации, ст. 48 Закона об объектах культурного наследия,

ПРОШУ:

- Определить следующий порядок и условия реализации имущества Ананьева Дмитрия Николаевича:
 - Провести торги с открытой формой представления предложений о цене.
 - Установить задаток для лота № 3 в размере 20 % от установленной начальной цены продажи / цены продажи имущества, установленной на соответствующем этапе снижения цены.

- Дополнительно предусмотреть следующие обязательные условия договора купли-продажи и дополнить п. 15.2 положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества:
 - (1) условия конкурса, обязательство покупателя по заключению соглашения об исполнении условий конкурса с органом местного самоуправления и срок заключения такого соглашения;
 - (2) обязанность покупателя по выполнению требований охранного обязательства, предусмотренного ст. 47.6 Закона об объектах культурного наследия, а при отсутствии данного охранного обязательства - требований иного охранного документа, предусмотренного п. 8 ст. 48 указанного Закона, а также требований, установленных п. 1 - 3 ст. 47.3 указанного Закона;
 - (3) неотъемлемой частью договора купли-продажи является охранное обязательство (ст. 47.6 Закона об объектах культурного наследия), а при его отсутствии – иные охранные документы (п. 8 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия).
- Дополнить условия конкурса обязательством покупателя по соблюдению требований, установленных в п. 1 – 3 ст. 47.3 Закона об объектах культурного наследия.
- Опубликовать вместе с сообщением о проведении торгов относительно лота № 3 охранное обязательство и иные охранные документы, предусмотренные п. 8 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия, при их наличии.
- Провести торги на одной из следующих электронных площадок: Межрегиональная электронная торговая система, Российский аукционный дом, Электронная площадка Центра реализации, Центр дистанционных торгов.
- Обязать финансового управляющего Ананьева Дмитрия Николаевича Веснина Евгения Васильевича внести соответствующие изменения в положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества гражданина, в проект договора-купли продажи, заключаемого по результатам торгов, и в проект договора о задатке.

Приложения (копия, если не указано иное):

1. Ходатайство о принятии обеспечительных мер (оригинал).
2. Сообщение 17332385 от 12.03.2025 о собрании кредиторов.
3. Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества.
4. Приложение к положению.
5. Сообщение 17430401 от 21.03.2025 о проведении торгов (лот 1 и 2).
6. Проект договора-купли продажи (лот 1 и 2).
7. Проект договора о задатке (лот 1 и 2).
8. Сообщение 17430630 от 21.03.2025 о проведении торгов (лот 3).
9. Проект договора-купли продажи (лот 3).
10. Проект договора о задатке (лот 3).
11. Расчет стоимости лота № 1.
12. Выдержка из отчета об оценке имущества.

13. Сведения о заключении договора купли-продажи (имущество в Ярославской обл.).
14. Объявление о проведении торгов (имущество в Ярославской обл.).
15. Выдержка из статистики ЕФРСБ по торгам.
16. Статистика ЕФРСБ по электронным площадкам.
17. Доказательства оплаты госпошлины (заявление и меры).
18. Доказательства направления.
19. Доверенность представителя.

**Представитель Ананьева Д.Н.
по доверенности**

Бородина С.О.