

УТВЕРЖДЕНО:
Определением Арбитражного суда
Хабаровского края от 09.08.2013 г. по
делу № А73-14698/2009
Конкурсный управляющий
ООО «Мыс»
Д.А. Мирошниченко



ПОЛОЖЕНИЕ
об условиях, порядке и сроках реализации недвижимого имущества,
принадлежащего на праве собственности ООО «ФСК «Мыс»

Раздел 1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок определяет порядок организации продажи заложенного Имушества, принадлежащего на праве собственности Должнику.

1.2. Порядок также устанавливает правила определения Победителя на торгах в форме конкурса, и условия заключения договора посредством публичного предложения с конкурельными условиями и иные возникающие при реализации Имушества вопросы.

Раздел 2. Сокращения и Термины.

2.1. Должник/Продавец – Общество с ограниченной ответственностью Финансово-строительная компания «Мыс». ИНН 2722928271 . ОГРН 1022701127635.

2.2. Заявитель – юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах.

2.3. Закон – Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (Банкротстве)».

2.4. Имушество = недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО ФСК «Мыс», находящееся в залоге у участников строительства и иных залоговых кредиторов на основании договоров долевого участия в строительстве и ОАО «Сбербанк России» на основании договора ипотеки, договора кредитной линии: - доля в праве 19456820/20074300 на объект незавершенного строительства, назначение нежилое; площадь застройки 1 273.5 кв.м., степень готовности 63 %, инв. № 31440, Литер А, кадастровый номер 27-27-01/117/2011-273, расположенный по адресу Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская.

2.5. Участники строительства и их процессуальные правопреемники - граждане и юридические лица, имеющие к застройщику денежное требование, в связи с неисполнением должником обязанности по передаче участнику строительства жилого помещения по договору долевого участия в строительстве, расторгнутому после открытия конкурсного производства, требования по которому трансформировались в денежные требования.

2.6. Иные кредиторы - кредиторы требования, которых включены в реестр требований кредиторов Должника.

2.7. Залоговые кредиторы – участники строительства и иные лица, включенные в реестр требований кредиторов ООО ФСК «Мыс» с требованиями, обеспеченными залогом имущества (имущественных прав) должника.

2.8. Организатор торгов – специализированная организация, привлекаемая Конкурсным управляющим, для организации продажи Имуущества. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, конкурсного управляющего.

2.9. Информационное сообщение публикуется в официальном издании и размещается на сайте данного издания. Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, и в печатном органе по месту нахождения Продавца.

2.10. Порядок – Настоящий Порядок об условиях и сроках продажи заложенного имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью Финансово-строительная компания «Мыс».

2.11. Претендент – лицо, выразившее желание принять участие в торгах по продаже Имуущества.

2.12. Участник торгов – Заявитель, допущенный к торгам.

2.13. Победитель на торгах – Участник торгов в форме конкурса, признанный Победителем на торгах. Победитель на торгах становится покупателем по договору купли-продажи Имуущества на торгах.

2.14. ЭТП – электронная торговая площадка, на которой проводятся открытые торги в электронной форме, сайты в сети Интернет. В настоящем Положении – ОАО «Российский аукционный дом».

2.15. Электронный документ – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме.

2.16. Электронно-цифровая подпись – реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной цифровой подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствия искажения информации в электронном документе.

2.17. Конкурсные условия – предусмотренные разделом 10 настоящего Положения обязательные условия, при исполнении которых лицо, предложившее наибольшую цену по итогам торгов, будет считаться Победителем и приобретет право на заключение договора купли-продажи Имуущества.

2.18. Специальный банковский счет – отдельный счет Продавца, открытый в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России», для целей расчетов и распределения средств, вырученных от реализации Имуущества.

2.19. Покупатель – Победитель, заключивший договор купли-продажи в порядке, определенном статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Главы 30 Гражданского кодекса РФ.

Раздел 3. Подготовка к торгам.

3.1. Согласно отчету Общества с ответственностью «Дальневосточное агентство оценки имущества (680000, г. Хабаровск, ул. Муравьева Амурского, д. 44 офис 312 тел. 413-411 № 224/5 от 30.07.2013 г. которое произвело оценку рыночной стоимости имущества Должника на основании договора № 148 от 17.07.2013 г., рыночная стоимость Имуущества составляет 497 900 000,00 (Четыреста девяносто семь миллионов девятьсот тысяч рублей с учетом НДС).

3.2. Состав Имуущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на торгах, руб., в т.ч. НДС
---------------	---------------------	--

1	Доля в праве 19456820/20074300 на Объект незавершенного строительства, кадастровый (или условный) номер объекта: 27-27-01/117/2011-273, назначение объекта: нежилое, площадь объекта: площадь застройки 1273,5 кв.м. Степень готовности 63%, адрес (местонахождение объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская.	497 900 000
	Всего начальная стоимость лота № 1	497 900 000

3.3. Продажа Имущества Должника осуществляется в следующей последовательности:

3.3.1. Проведение Первых торгов в форме конкурса;

3.3.2. Проведение Повторных торгов в форме конкурса со снижением начальной цены на 10 % (Десять процентов);

3.3.3. Проведение торгов посредством публичного предложения с конкурентными условиями.

Каждый последующий этап проводится, если Имущество окажется не проданным по результатам предыдущего этапа.

3.4. Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве.

3.5. Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения с конкурентными условиями установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

3.6. Организатором торгов выступает привлекаемая конкурсным управляющим специализированная организация - Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт» (ИНН 2721162643, ОГРН 1082721008611). Вознаграждение привлеченной специализированной организации составляет 2% от цены, сформировавшейся по итогам состоявшихся торгов и указанной в договоре купли-продажи.

3.7. Торги (разделы 5,6 настоящего Порядка) проводятся в форме конкурса и являются открытыми по составу Участников. Предложения Участников о цене Имущества Должника (выставленного лота) подаются в открытой форме.

Торги проводятся в электронной форме с привлечением оператора электронной площадки – сайт ЭПП.

3.8. Конкурсный управляющий открывает специальный счет, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога.

В договоре специального банковского счета должника указывается, что денежные средства, находящиеся на специальном банковском счете должника, могут списываться только для погашения требований кредиторов первой и второй очереди, а также для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплате услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Денежные средства со специального банковского счета должника списываются по распоряжению конкурсного управляющего только в целях удовлетворения требований кредиторов в порядке, предусмотренном статьей 201.14 Закона о банкротстве.

3.9. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, признаваемые Покупателями в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

- 3.10. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.
- 3.11. Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.
- 3.12. Место проведения торгов: электронная площадка – сайт ЭТП. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов, но не позднее 30 дней с даты опубликования информационного сообщения о проведении торгов.
- 3.13. При наличии законодательно определенной необходимости совершения дополнительных действий по оформлению права собственности Покупателя в отношении отдельных видов реализованного на торгах имущества, такое оформление осуществляется после его полной оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет Покупатель.
- 3.14. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:
- 3.14.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о продаже Имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- 3.14.2. Принимает заявки на участие в торгах;
- 3.14.3. Определяет состав Участников торгов;
- 3.14.4. Заключает с Заявителями договоры о задатке (по требованию Заявителя);
- 3.14.5. Осуществляет организацию и проведение торгов;
- 3.14.6. Определяет Победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- 3.14.7. Уведомляет Заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании/непризнании их Участниками торгов;
- 3.14.8. Уведомляет Участников торгов о результатах проведения торгов.
- 3.15. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано в Официальном издании, на сайте Официального издания, а также в печатном органе по месту нахождения Должника не менее чем за 30 (тридцать) дней до объявленной в нем даты проведения торгов.
- 3.16. Информационное сообщение о проведении торгов включает:
- 3.16.1. Сведения об Имуществе Должника, его составе, характеристиках, а также описание и порядок ознакомления с ним;
- 3.16.2. Сведения о форме проведения торгов и форме представления на торгах предложений о цене Имущества;
- 3.16.3. Порядок, сроки, время и место представления заявок на участие в торгах (даты и время начала и окончания представления указанных заявок);
- 3.16.4. Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых Участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- 3.16.5. Размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на который вносится задаток;
- 3.16.6. Начальная цена продажи Имущества Должника;
- 3.16.7. Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»);
- 3.16.8. Порядок и критерии выявления Победителя торгов;
- 3.16.9. Дата, время и место подведения результатов торгов;
- 3.16.10. Порядок и срок заключения договора купли-продажи;
- 3.16.11. Сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- 3.16.12. Сведения об Организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.
- 3.16.13. Сведения, указанные в п. 5.6. настоящего положения.

3.17. 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.

3.18. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.19. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, является выписка со счета Организатора торгов либо платежное поручение с отметкой о списании суммы задатка с расчетного счета Заявителя.

3.20. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

3.21. При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

3.22. Задаток не возвращается в случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имущества Должника. Если в течение 5 дней с момента направления конкурсным управляющим Победителю торгов предложения заключить договор купли-продажи Победитель торгов отказывается или уклоняется от подписания договора, задаток остается у Организатора торгов и подлежит передаче в конкурсную массу.

3.23. В случае не выполнения конкурсных условий, предусмотренных пунктами 10.3-10.6 настоящего Положения и, как следствия, отказа конкурсного управляющего от заключения договора купли-продажи внесенный задаток Победителю не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

3.24. Шаг торгов устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены продажи Имущества.

3.25. Кредиторы вправе участвовать в торгах как участник торгов с правом подачи заявки и с правом получения удовлетворения из средств, вырученных от реализации предмета залога, в объеме, установленном Законом.

Раздел 4. Условия участия в торгах.

4.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку на участие в торгах, с надлежащим образом оформленными документами в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении в тридцатидневный срок со дня опубликования сообщения о проведении торгов, оплатившие надлежащим образом задаток и представившие конкурсному управляющему письменное согласие на выполнение конкурсных условий, предусмотренных разделом 10 настоящего Положения, по форме и содержанию соответствующих Приложениям № 1 или № 2.

4.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов.

4.3. Заявка на участие в торгах должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

4.3.1. Наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) Заявителя;

4.3.2. Фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) Заявителя;

4.3.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

4.3.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсному кредитору, Организатору торгов или Конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя конкурсного управляющего, сведения о Заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Конкурсный управляющий.

4.4. К заявке на участие в торгах Должны прилагаться следующие документы:

4.4.1. Для юридических лиц:

4.4.1.1. копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации;

4.4.1.2. выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или заверенная в нотариальном порядке копия такой выписки сроком выдачи не позднее одного месяца;

4.4.1.3. надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

4.4.1.4. письменное решение соответствующего органа управления претендента, разрешающее приобретение имущества, если это требуется в соответствии с учредительными документами;

4.4.1.5. нотариально заверенные копии документов, подтверждающих полномочия лица уполномоченного на осуществление действий от имени Заявителя без доверенности;

4.4.1.6. оформленная в нотариальном порядке, либо в соответствии с п.5 ст.185 Гражданского кодекса Российской Федерации доверенность, подтверждающая полномочия лица на осуществление действий от имени Заявителя (если заявка подается представителем);

4.4.1.7. платежный документ, подтверждающий уплату задатка.

4.4.2. Для физических лиц:

4.4.2.1. Копия паспорта;

4.4.2.2. Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или заверенная в нотариальном порядке копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей);

4.4.2.3. Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации физического лица в качестве частного предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

4.4.2.4. Оформленная в нотариальном порядке доверенность, подтверждающая полномочия лица на осуществление действий от имени Заявителя (если заявка подается представителем) с апостилом (для иностранного лица);

4.4.2.5. Платежный документ, подтверждающий уплату задатка с отметкой о списании денежных средств со счета.

4.5. Письменное согласие на выполнение конкурсных условий, предусмотренных разделом 10 настоящего Положения, не является приложением к заявке. Это самостоятельный документ, содержание и форма которого указана в приложениях № 1 и № 2 к настоящему Положению. Тексты письменных согласий для физических и юридических лиц подлежат обязательному опубликованию на сайте ЕФРСБ и ЭТП при публикации сообщения о торгах.

4.6. Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах. В этом случае поступивший от Заявителя задаток подлежит возврату в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента поступления Организатору торгов уведомления об отзыве заявки.

4.7. Одно лицо имеет право подать только одну заявку.

4.8. 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, который должен быть составлен в течение 5 (пяти) дней с даты окончания приема заявок на участие в торгах.

4.9. К участию в торгах допускаются Заявители, представившие заявки на участие в торгах, прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов и письменное согласие на выполнение конкурсных условий, по форме и содержанию соответствующее Приложениям № 1 или № 2 к настоящему Положению.

4.10. Организатор торгов принимает решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах в случае, если:

4.10.1. Заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;

4.10.2. Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

4.10.3. Не подтверждено на дату составления протокола об определении Участников торгов поступление задатка на счет Организатора торгов, указанный в сообщении о проведении торгов.

4.10.4. Не представлено письменное согласие на выполнение конкурсных условий.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

4.11. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов.

4.12. Организатор торгов раз в три рабочих дня направляет в адрес конкурсного управляющего (на электронную почту denism073@gmail.com) отчет о поданных и отозванных заявках, о перечисленных задатках. В случае не предоставления сведений, предоставления недостоверных сведений, вознаграждение организатору торгов не выплачивается.

Раздел 5. Проведение Первых торгов.

5.1. Торги в форме конкурса проводятся между участниками, предоставившими письменные согласия, путем повышения начальной цены продажи имущества

должника на величину, кратную величине «шага». «Шаг» составляет 5 (пять) процентов от начальной цены продажи Имущества.

5.2. 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.

При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене имущества должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене имущества должника до истечения времени представления предложений о цене имущества должника и не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене имущества должника не было представлено, открытые торги автоматически завершаются.

5.3. Победителем конкурса признается участник, давший письменное согласие на исполнение конкурсных условий, указанных в разделе 10 настоящего Положения и предложивший наиболее высокую цену за имущество.

5.4. В случае если по Лоту 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.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов (в случае проведения торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене Имущества, не ниже установленной начальной цены продажи Имущества, договор купли-продажи заключается конкурсным управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов.

5.5. В течение пяти дней с даты определения победителя и подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества и конкурсными условиями, указанными в разделе 10 настоящего Положения.

5.6. Договор купли-продажи с Победителем заключается при соблюдении конкурсных условий, указанных в пунктах 10.3, 10.4, 10.5 и 10.6 настоящего Положения в десятидневный срок с даты подведения итогов торгов, и в пятидневный с момента направления проекта договора конкурсным управляющим.

5.7. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения конкурсного управляющего внесенный задаток ему не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

5.8. В случае не выполнения конкурсных условий, предусмотренных пунктами 10.3-10.6 настоящего Положения и, как следствия, отказа конкурсного управляющего от заключения договора купли-продажи внесенный задаток Победителю не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

5.9. Оплата приобретаемого имущества производится победителем торгов в тридцатидневный срок с момента подписания договора купли-продажи путем

перечисления на специальный банковский счет Должника, денежных средств в размере цены имущества, зафиксированной в протоколе о результатах проведения торгов, за вычетом суммы внесенного задатка.

В случае нарушения победителем торгов сроков оплаты проданного имущества более, чем на 10 дней, договор купли-продажи имущества считается незаключенным. В этом случае победитель торгов теряет право на получение имущества, а внесенный им задаток не возвращается и включается в состав имущества Должника.

5.9. Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение десяти дней после полной оплаты имущества.

5.10. Передача документов на государственную регистрацию права собственности Покупателя на Имущество производится только после полной оплаты Имущества.

Раздел 6. Проведение Повторных торгов.

6.1. В случае признания торгов по продаже Имущества несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества должника по результатам торгов организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества должника.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим Положением. Начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной в соответствии с настоящим Положением на первоначальных торгах.

Раздел 7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой.

7.1. В целях выполнения условий конкурса и недопущения затягивания процесса по продаже имущества, Залоговые кредиторы заявляют отказ от оставления предмета залога за собой при утверждении настоящего Положения. Такой отказ является действительным при уклонении от утверждения настоящего Положения.

Раздел 8. Проведение торгов посредством публичного предложения с конкурсными условиями.

8.1. Конкурсный управляющий в срок не позднее 5 дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании повторных торгов несостоявшимися и не заключения договора с единственным участником направляет на публикацию в Официальном издании, на сайте Официального издания, а также в печатном органе по месту нахождения Должника информационное сообщение о проведении торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения с конкурсными условиями.

8.2. Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

8.3. В сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, указанными в п. 3.16. Порядка, указываются:

8.3.1. обязанность продавца заключить договор купли-продажи Имущества с любым лицом, давшим письменное согласие на выполнение конкурсных условий, предусмотренных разделом 10 настоящего Положения по форме и содержанию соответствующее Приложениям № 1 или № 2 к настоящему Положению, чья заявка (предложение о цене) будет зарегистрирована:

8.3.2. период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения – каждую календарную неделю с момента опубликования сообщения;

- шаг 3% с округлением до рублей на протяжении 35 календарных дней период снижения устанавливается один раз на 7 (семь) календарных дней.

- после периода, указанного в вышерасположенном абзаце настоящего Положения, торги продолжаются при шаге 5% с округлением до рублей на протяжении 170 календарных дней, период снижения – один раз в 10 (десять) календарных дней.

8.3.3. размер задатка 5 (пять) % от начальной цены Имущества, определенной на торгах в форме публичного предложения с конкурсными условиями.

8.4. При отсутствии в установленный срок заявок на участие в торгах, содержащей предложение о цене Имущества Должника, которая определена не ниже установленной начальной цены продажи Имущества Должника, происходит снижение цены продажи Имущества Должника на величину дисконта в соответствии с п. 8.3.2. настоящего Положения.

8.5. Оформление и представление заявки, а также ее регистрация осуществляется в соответствии с разделом 4 настоящего Положения с учетом требований настоящего раздела. В заявке должна быть указана цифрами и прописью цена Имущества, равная начальной цене (цене первоначального предложения) либо цене предложения, сформировавшейся на момент подачи заявки в результате снижения начальной цены (в случае если цифрами и прописью указаны разные цены, принимается во внимание цена, указанная прописью). В случае, если цифрами и прописью указаны разные цены принимается цена, указанная прописью. В заявке должно быть указание на то, что Претендент полностью и безоговорочно принимает публичное предложение о продаже Имущества, ознакомлен и принимает настоящее Положение и обязуется заключить договор по указанной в нем цене.

8.6. В соответствии со ст. 439 Гражданского кодекса Российской Федерации заявка признается отозванной, только если извещение об отзыве заявки поступило организатору торгов, ранее заявки или одновременно с ней. В этом случае поступивший от Претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента поступления Организатору торгов уведомления об отзыве заявки.

8.7. Победителем торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения с конкурсными условиями признается Заявитель, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене Имущества Должника, которая не ниже цены продажи Имущества Должника, установленной для определенного периода проведения торгов, внес задаток в установленном размере и представил конкурсному управляющему в письменном виде согласие на выполнение конкурсных условий, предусмотренных разделом 10 настоящего Положения.

8.8. Для участия в торгах Претендент должен внести задаток в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в информационном сообщении. Задаток должен быть внесен Претендентом в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты рассмотрения его заявки.

8.9. С даты определения Победителя торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения с конкуреными условиями прием заявок прекращается. Суммы задатков внесенных иными лицами, возвращаются всем Претендентам (за исключением Победителя торгов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента определения Победителя торгов.

8.10. В течение 5 (пяти) дней с даты определения Победителя торгов конкуреный управляющий направляет Победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имущества (соответствующего лота) с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным Победителем торгов предложением о цене.

8.11. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

8.12. В случае не выполнения конкуреных условий, предусмотренных пунктами 10.3, 10.4, 10.5 и 10.6 настоящего Положения и, как следствия, отказа конкуреного управляющего от заключения договора купли-продажи внесенный задаток Победителю не возвращается.

8.13. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения конкуреного управляющего внесенный задаток ему не возвращается.

В случае нарушения победителем торгов сроков оплаты проданного имущества более, чем на 10 дней, договор купли-продажи имущества считается незаключенным. В этом случае победитель торгов теряет право на получение имущества, а внесенный им задаток не возвращается и включается в состав имущества Должника.

При наступлении указанных случаев Конкурсеный управляющий публикует новое информационное сообщение о продаже Имущества в соответствии с данным разделом настоящего Порядка с указанием последней цены публичного предложения продажи имущества Должника.

8.14. Продажа Имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает конкуреный управляющий с Победителем торгов.

Раздел 9. Удовлетворение требований граждан-участников строительства и иных кредиторов в случае реализации имущества в деле о банкротстве застройщика.

9.1. Денежные средства, вырученные от реализации имущества, перечисляются покупателем на специальный башковский счет должника. Распределение денежных средств производится конкуреным управляющим на основании ст. 201.9 и 201.14 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Раздел 10. Конкурсные условия.

10.1. Все этапы продажи Имущества: конкурс и публичное предложение с конкурсными условиями имеют элементы конкурса, условия которого безусловно и безоговорочно принимаются претендентами на участие в торгах.

10.2. Приобретение Имущества в соответствии с настоящим Положением является целевым. Цель - завершение строительства и сдача объекта в эксплуатацию Победителем торгов многоквартирного дома, приобретаемого на торгах как Имущество, и предоставление построенных жилых помещений, участникам строительства, кредиторам ООО ФСК «Мые», в соответствии с заключенными ранее договорами долевого участия, расторгнутыми после открытия конкуреного производства, требования по которым трансформировались в денежные требования.

Для реализации цели Победителю торгов, приобретенному Имущество, запрещается его полное и частичное отчуждение до достижения цели.

10.3. В период, с даты признания Победителем и до подписания договора купли-продажи, Победитель торгов обязан заключить с участниками строительства, предварительные договоры долевого участия на возникновения у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства (жилые помещения, указанные в договорах долевого участия с ООО ФСК «Мыс») и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, расположенном по улице Тихоокеанской, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Обязанность по составлению списка лиц, имеющих желание заключить предварительные договора долевого участия из числа участников строительства (их правопреемников), возлагается на конкурсного управляющего ООО ФСК «Мыс». Список должен быть передан Победителю не позднее 1 дня с момента подведения результатов торгов.

10.4. Срок заключения договора долевого участия указывается в предварительном договоре долевого участия и не может превышать 2 месяца с момента регистрации права собственности Победителя на Имущество.

10.5. Цена строящегося жилого помещения, в соответствии с условиями, как предварительного договора долевого участия, так и договора долевого участия, не является фиксированной. Она определяется дополнительным соглашением между Победителем и участником строительства и не может быть больше размера денежных средств, которые будут выплачены участнику строительства Должником в порядке погашения кредиторских требований.

10.6. Характеристики жилого помещения, в том числе общая и жилая площадь, этажность, расположение на этаже, количество комнат и их площадь, в соответствии с условиями, как предварительного договора долевого участия, так и договора долевого участия, являются идентичными характеристикам жилого помещения, которое должно было быть построено ООО ФСК «Мыс» и передано обратившемуся к Победителю за заключением предварительного договора долевого участия, участнику строительства. Участник строительства вправе указать в предварительном договоре долевого участия конкретные характеристики, соответствующие характеристикам жилого помещения, которое должно было быть построено ООО ФСК «Мыс» и передано обратившемуся к Победителю за заключением участнику строительства по договору долевого участия, расторгнутому после открытия конкурсного производства.

10.7. Характеристики жилого помещения, в соответствии с условиями, как предварительного договора долевого участия, так и договора долевого участия с участниками строительства, жилые помещения которых не построены и не будут построены по причине изменения проектной документации, могут не соответствовать характеристикам жилых помещений в договорах долевого участия с ООО ФСК «Мыс». Предоставляемые Победителем жилые помещения такой категории участников строительства должны быть равноценны жилым помещениям, которые должны были быть построены по договорам с ООО ФСК «Мыс».

10.8. Правом на заключение предварительных договоров долевого участия с условиями согласно 10.3, 10.4, 10.5 и 10.6 также обладают процессуальные правопреемники на основании универсального и процессуального правопреемства. Такие участники должны доказать, что они полностью оплатили ООО «ФСК Мыс» денежные средства по договорам долевого участия, по которым участники строительства претендуют на получение квартир от Победителя торгов. В случае не полной оплаты квартир, Победителем рассчитывается количество оплаченных квадратных метров Участником строительства в период действия договора долевого

участия исходя из общей площади жилого помещения. Для получения права заключить договор долевого участия с Победителем и получить в собственность жилое помещение Участники строительства, ранее не полностью оплатившие свои доли, доплачивают стоимость ранее неоплаченных квадратных метров исходя из вышеуказанного расчета по рыночной стоимости, определенной арбитражным судом при определении размера убытков в деле № А73-14698/2009 как разницы между стоимостью оплаченного жилого помещения и рыночной его ценой на дату расторжения договора долевого участия.

10.9. Не заключение предварительных договоров долевого участия, равно как и несоблюдения в предварительных договорах долевого участия существенных условий о сроке заключения договора долевого участия (п.10.4. настоящего Положения) и цены строящегося жилого помещения (п. 10.5 настоящего Положения) обязывает конкурсного управляющего отказать Победителю в заключении договора купли-продажи. Отказ от заключения договора купли-продажи в соответствии с настоящим пунктом, является следствием недобросовестного поведения Победителя торгов. При этом, Победителю известно об утрате внесенного задатка для участия в торгах, при отказе от заключения договора купли-продажи в соответствии с настоящим пунктом.

10.10. Предусмотренные настоящим разделом конкурсные условия указываются в письменном согласии на выполнение конкурсных условий, предусмотренных разделом 10 настоящего Положения. Это письменное согласие по форме, указанной в приложении № 1 к настоящему Положению, должно быть подписано лицом, действующим без доверенности от имени Претендента, лично претендентом либо представителем Претендента. Право на подписание письменного согласия представителем возможно только в силу прямого указания на это в доверенности, содержащей передачу полномочий на подписание письменного согласия со всеми существенными условиями, указанными в разделе 10 настоящего Положения (сроки, цены и пр.).

10.11. Победитель, подписавший при подаче документов письменное согласие, но не выполнивший конкурсные условия, в том числе, не подписавший договор долевого участия, продавший Имущество до его достройки и сдачи в эксплуатацию, считается действующим со злоупотреблением правом в нарушение ст. 10 ГК РФ. Представление письменного согласия, как обязательного условия признания Претендента Участником торгов, при дальнейшем его не выполнении, является нарушением порядка проведения торгов по продаже Имущества и основанием для признания недействительным заключенного по итогам торгов в форме конкурса договора купли-продажи Имущества».

Раздел 11.

11.1. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан предоставить соответствующие изменения для согласования залоговым кредиторам.

11.2. При наличии разногласий между залоговыми кредиторами изменения представляются в арбитражный суд для утверждения.

11.3. Изменения, касающиеся цены продажи предмета залога в любом случае утверждаются арбитражным судом.