|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **УТВЕРЖДЕНО** |
|  |  | Конкурсным кредитором  ООО «ТД «Агроторг»  (требования кредитора обеспечены залогом реализуемого имущества) |
|  |  | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. |
|  |  |  |
|  |  | Заместитель генерального директора  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Перминов |

**Положение**

**о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника ИП Никулиной С.С.,**

**являющегося предметом залога ООО «ТД «Агроторг»**

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества (далее - Положение) должника ИП Никулиной С.С. (ОГРИНИП 314230808500031, ИНН 230804150522), являющегося предметом залога ООО «ТД «Агроторг», составлено для реализации имущества в рамках дела №А32-45865/2014 о несостоятельности (банкротстве) должника.
   2. Положение определяет порядок, сроки и условия реализации имущества должника.
2. **ПОРЯДОК, СРОКИ И УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА**

| **Условия Положения** | **Значение Положения** |
| --- | --- |
| **2.1. Общие условия порядка, сроков и условий реализации имущества** | |
| Организатор торгов | Арбитражный управляющий должника. |
| Электронная площадка при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества | АО «Российский аукционный дом». |
| Форма торгов | Имущество должника реализуется на открытых торгах в форме аукциона, проводимого в электронной форме, открытого по составу, участников с открытой формой представления предложений о цене. |
| Лот 1 (Состав лота) | - ¼ доли: аренда земельного участка, общей площадью 13 057м2;  - ¼ доли: фермерский дом площадью 162,3 м2 литер H;  - ¼ доли: фермерский дом площадью 162 м2 литер П. |
| Дата начала проведения торгов | Не ранее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней и не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней после даты публикации сообщения о торгах. |
| Допуск к участию в торгах | К участию в торгах допускаются лица (Заявители, Претенденты) представившие полный пакет документов, определенный в Положении и Приказе от 23.07.2015 №495 Министерства экономического развития РФ, чьи заявки были приняты и включены в протокол об определении участников торгов.  Заявитель обязан в составе конкурсной документации передать Организатору торгов решение участников/акционеров (коллегиального органа) об одобрении договора о задатке и договора купли-продажи, а так же иные необходимые разрешения/согласования в соответствии с законодательством РФ.  Протокол о допуске Заявителя к торгам должен быть опубликован не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты проведения торгов. |
| Признание торгов по продаже имущества должника состоявшимися | В случае, если к участию в торгах допущены 2 (Два) и более участников и в ходе торгов получено предложение о цене покупки имущества выше установленной начальной продажной цены, организатор торгов принимает решение о признании торгов по продаже имущества должника состоявшимися и заключает договор купли-продажи имущества с участником, предложившим наибольшую цену (победитель торгов) в течение 5 (Пяти) рабочих дней после публикации итогов торгов. |
| Признание торгов по продаже имущества должника несостоявшимися | 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. |
| Заключение договора с единственным участником торгов | Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества должника не ниже установленной начальной цены имущества должника, договор купли-продажи заключается организатором торгов с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества должника в течение 5 (Пяти) рабочих дней после публикации итогов торгов. |
| Отказ победителя торгов от заключения договора купли-продажи или его оплаты | В случае отказа/уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи или оплаты цены договора, организатор торгов в течение 5 (Пяти) рабочих дней предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов (последующему победителю), предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной победителем торгов. В отношении последующего победителя действуют те же правила, что и в отношении победителя торгов.  Если последующий победитель торгов уклоняется от заключения договора или его оплаты, тогда организатор торгов переходит к следующему этапу реализации имущества должника в соответствии с настоящим Положением. |
| Дата публикации результатов торгов | В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или о признании торгов несостоявшимися, сообщения об отказе победителя торгов (последующего победителя). |
| Публикация уведомления о заключении и оплате договора | Организатор торгов публикует сообщение о заключении и оплате договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней. |
| Публикация о торгах | Публикация о торгах осуществляется в порядке, установленном ст.28, 110 Закона о банкротстве и печатном издании, распространяемом на территории субъекта федерации РФ по месту нахождения должника (имущества). |
| **2.2. Первые торги** |  |
| Начальная продажная цена (НПЦ), лот № 1 (без НДС) | 3 906 475 (Три миллиона девятьсот шесть тысяч четыреста семьдесят пять) рублей. |
| Публикация о торгах | Не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения арбитражным управляющим Положения утверждённого залоговым кредитором или вступления в законную силу судебного акта об определении начальной продажной цены/рассмотрения разногласий. |
| Дата начала проведения торгов | 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 (п.8 ст.110 ФЗБ). |
| Размер задатка | 10 % (Десять процентов) от начальной продажной цены. |
| Величина повышения цены (шаг аукциона) | 5 % (Пять процентов) от начальной продажной цены. |
| **2.3. Повторные торги** | Повторные торги проводятся, если имущество должника не было продано на первых торгах (отсутствие заявок, отказ победителя, отказ последующего победителя). Организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после признания первых торгов несостоявшимися или отказа победителя торгов (последующего победителя). |
| Начальная продажная цена, лот №1 (без НДС) | Начальная продажная цена уменьшена на 10% (Десять процентов) от НПЦ на первых торгах и равна – 3 515 827,50 (Три миллиона пятьсот пятнадцать тысяч восемьсот двадцать семь) рублей 50 копеек. |
| Дата публикации о повторных торгах | Не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня признания первых торгов несостоявшимися или отказа победителя торгов от заключения или оплаты договора купли-продажи. |
| Дата начала проведения повторных торгов | Не ранее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней и не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней после даты публикации о повторных торгах. |
| Размер задатка | 10 % (Десять процентов) от начальной продажной цены. |
| Величина повышения цены (шаг аукциона) | 5 % (Пять процентов) от начальной продажной цены. |
| Оставление залогодержателем за собой нереализованного залогового имущества должника | В случае признания несостоявшимися повторных торгов, отказа победителя торгов (последующего победителя) от заключения договора или отказа от оплаты по договору купли-продажи имущества, конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (Десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах.  Такое уведомление должно быть получено арбитражным управляющим не позднее 30 (Тридцати) календарных дней после публикации в ЕФРСБ сведений о признании торгов несостоявшимися или публикации об отказе победителя торгов (последующего победителя). По истечении этого срока, залоговый кредитор предлагает условия о публичной продаже имущества.  Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой перечисляет денежные средства в размере, определяемом ст.138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет должника, в течение 10 (Десяти) календарных дней от даты направления арбитражному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. |
| **2.4. Реализация имущества на торгах в форме публичного предложения (торги на понижение НПЦ)** | В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен, а также в случае, если кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества, не оставил предмет залога за собой, имущество должника выставляется на торги посредством публичного предложения. |
| Начальная продажная цена, лот №1 (без НДС) | Начальная продажная цена уменьшена на 10% (Десять процентов) от НПЦ на первых торгах и равна – 3 515 827,50 (Три миллиона пятьсот пятнадцать тысяч восемьсот двадцать семь) рублей 50 копеек. |
| Публикация о публичных торгах (торги на понижение НПЦ) | Не ранее 10 (Десяти) и не позднее 20 (Двадцати) календарных дней со дня истечения срока для оставления залогодержателем за собой нереализованного залогового имущества должника. |
| Дата начала проведения торгов | Не ранее 30 (Тридцати) и не позднее 35 (Тридцати пяти) дней после даты публикации о публичных торгах. |
| Размер задатка | 10 % (Десять процентов) от начальной продажной цены на повторных торгах. |
| Величина уменьшения цены (шаг аукциона) | 5 % (Пять процентов) от начальной продажной цены на повторных торгах. |
| Последовательность снижения НПЦ | Последовательность снижения НПЦ имущества - каждые 3 (Три) календарных дня, но не более чем 10 (Десять) раз подряд. |
| Минимальная цена продажи имущества (цена отсечения) | 50 % (пятьдесят процентов) от НПЦ лота (имущества), т.е. 1 757 913,75 (Один миллион семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот тринадцать) рублей 75 копеек, по достижении которой продажа имущества должника посредством публичного предложения приостанавливается. |
| Оставление залогодержателем за собой нереализованного залогового имущества должника | Залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены, при отсутствии на дату реализации права залогового кредитора об оставлении имущества за собой, принятых организатором торгов заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены.  От даты поступления денежных средств на специальный банковский счет должника и получения арбитражным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой, торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению, победитель торгов не определяется.  В случае если имущество не реализовано в порядке, установленном Положением, залоговый кредитор вправе определить порядок и условия продолжения проведения дальнейших торгов путем публичного предложения либо принять заложенное имущество в счет удовлетворения своих требований по минимальной цене продажи (цене отсечения). |
| Определение победителя публичных торгов | Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже НПЦ имущества должника (лота), установленной для определенного периода проведения торгов.  В случае, если несколько участников торгов представили заявки, тогда право приобретения имущества принадлежит участнику, предложившему наибольшую цену за это имущество.  Если несколько участников представили заявки, содержащие равные предложения о цене тогда, право приобретения имущества принадлежит участнику, который первым представил заявку на участие в торгах. |
| Последующее определение порядка, сроков и условий реализации имущества | В случае, если имущество не будет продано с торгов посредством публичного предложения за минимальную цену продажи имущества (цена отсечения) и залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой в течение 30 (Тридцати) календарных дней, тогда дальнейший порядок продажи заложенного имущества определяется залоговым кредитором дополнением к настоящему Положению. |

1. **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА**
   1. Договор купли-продажи должен устанавливать передачу имущества только после полной оплаты цены лота (имущества), определенной по результатам торгов.
   2. Оплата в соответствии с договором купли-продажи осуществляется победителем торгов (покупателем) в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания договора купли-продажи. Покупатель перечисляет на специальный счёт должника денежные средства за приобретение имущества обремененного залогом. Остальные денежные средства перечисляются на основной счёт должника.
   3. Имущество передаётся Покупателю по Акту приёма-передачи и при необходимости документы подаются на регистрацию перехода прав только после оплаты в срок цены Договора в полном размере. Все расходы по регистрации перехода прав несёт Покупатель.
   4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательств, Договор считается прекращенным (расторгнутым) на 10 (Десятый) календарный день после истечения установленного срока оплаты (принятия имущества) без составления (подписания) дополнительных документов (соглашений, уведомлений). Прекращение Договора происходит в одностороннем внесудебном порядке. Права и обязанности Сторон по Договору прекращаются, за исключением действия положений связанных с последствиями расторжения Договора (санкции, неустойка, удержание, подсудность и т.д.).
   5. В случае признания судом Договора недействительным (незаключенным) по любым основаниям, каждая из Сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке (двусторонняя реституция). Покупатель обязуется возвратить Продавцу всё полученное имущество в совокупности (в целом), в таком же объёме и такого же качества, как было передано в соответствии с Договором (Актом приёма-передачи). Частичный возврат имущества не допускается. При невозможности возврата имущества в полном объеме и того же качества, Покупатель обязан возместить стоимость имущества в размере цены указанной в Договоре с учётом убытков, договорной неустойки, ст.395 ГК РФ.
   6. В качестве обеспечения исполнения Покупателем обязательств по возврату имущества в таком же объеме и такого же качества, выплате денежных средств при возникновении обязательств по двусторонней реституции, вследствие невозможности вернуть полученное по Договору полностью, Продавцу предоставляется право на удержание денежных средств, полученных от Покупателя по Договору.
   7. В случае признания Договора недействительным, в части, Договор продолжает действовать в остальной части. В любом случае продолжают действовать положения Договора в части применения последствий признания сделки недействительной.
2. **ИНЫЕ УСЛОВИЯ**
3. Все направляемые в письменном виде письма, уведомления, извещения и иные сообщения, отправляются по следующим адресам:

ООО «ТД «Агроторг»: 119002, г. Москва, Б. Николопесковский пер., д.13, стр.2.

Арбитражный управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Сообщения, направляемые с использованием электронной почты, отправляются на следующие адреса:

ООО «ТД «Агроторг»: RefAgrotorg@rshb.ru

Арбитражный управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Сообщения могут направляться с использованием следующих средств связи: почтовая связь (заказное письмо с уведомлением о вручении), электронная почта, курьерская связь.
2. Требование считается полученным с момента, указанного в уведомлении о вручении (в случае отсутствия - датой получения признается указанная на сайте «Почта России» дата получения сообщения, отслеживаемая по почтовому идентификатору), в случае использования для этой цели электронной почты – с момента подтверждения его получения в аналогичной форме (в случае отсутствия подтверждения – датой получения сообщения по электронной почте считается третий рабочий день с даты отправки). При этом если направленная корреспонденция, возвращенная с почтовой отметкой об отсутствии адресата/истечение срока хранения, тогда почтовое отправление считается полученным на 5 (Пятый) календарный день после поступления корреспонденции в почтовое отделение получателя.
3. Положение предусматривает реализацию имущества в течение всего срока процедуры конкурсного производства.
4. По всем вопросам, связанным с продажей имущества Должника и не нашедшим отражения в настоящем Положении, арбитражный управляющий/организатор торгов руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации и Регламентом электронной площадки проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

**Финансовый управляющий** м. п.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**