**«УТВЕРЖДАЮ» «СОГЛАСОВАНО»**

«Залогодержатель» «Залогодатель»

АО «Риетуму Банка» ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс»

 Конкурсный управляющий

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (О. Ф. Вдовин)

М. П. М. П.

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2018 года «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года

**ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

**ПО РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА - ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс»,**

**ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА**

Настоящий Порядок и условия проведения торгов по реализации имущества должника – ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс», являющегося предметом залога (далее – Порядок), разработан и определен конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества должника – АО «Риетуму Банка». Порядок разработан на основании статей 18.1, 110, 111, 138 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

1. **Термины и определения, применяемые в данном Порядке**

1.1. «Залогодатель» – Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс» (сокращенное наименование – ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс»); место нахождения: 127591, г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83; ИНН 7716687404; КПП 771301001; ОГРН 1117746302255).

1.2. «Залогодержатель» – АО «Риетуму Банка» (Латвийская Республика, г. Рига, ул. Весетас, д. 7).

1.3. «Должник» - Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс» (сокращенное наименование – ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс»); место нахождения: 127591, г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83; ИНН 7716687404; КПП 771301001; ОГРН 1117746302255).

1.4. «Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника» – АО «Риетуму Банка», включенное в реестр требований кредиторов должника на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-168797/16-174-270 от 21.11.2016 года, Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2017 года.

* 1. «Имущество», реализуемое в составе единого лота:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование имущества** |
| 1 | Административное, назначение: нежилое здание, 9-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 250,2 кв.м., инв. № 3019/16 (02131833), кадастровый номер 77:09:0002006:1125, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83.  |
| 2 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь: 7 199,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1126, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83, строен. 2.  |
| 3 | Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 510,7 кв.м., инв. № 3019/16, лит. 16, кадастровый номер 77:09:0002006:1128, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83, строен. 4.  |
| 4 | Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 3019/16, общая площадь: 1 294,7 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1129, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83, строен. 5.  |
| 5 | Склад, нежилое, 1- этажный, общая площадь 576,8 кв.м., инв. № 3019/16 (02131838), кадастровый номер № 77:09:0002006:1130, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83, строен. 6.  |
| 6 | Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации земельных участков автобаз, площадь: 26 773 кв.м., кадастровый номер № 77:09:0002006:1, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Дубнинская, вл. 83. Срок аренды с даты государственной регистрации (19.04.2013 г.) по 06.08.2042 г. Договор аренды заключен с Департаментом городского имущества г. Москвы.  |

Имущество обременено залогом в пользу АО «Риетуму Банка» на основании Договора об ипотеке (залоге недвижимости) № 165-1/2012 от 15.12.2012 г. и Договора об ипотеке (залоге недвижимости) № 165-4/2012 от 29.11.2013 г. по обязательствам Компании НОРРИС КОМЕРЦ ЛТД»; в связи с заключенным кредитным договором № 165/2012 от 05.12.2012 г.

* 1. «Конкурсный управляющий» – Вдовин Олег Федорович, действующий на основании Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Решения Арбитражного суда города Москвы от 14.11.2017 года (резолютивная часть Решения объявлена 13.11.2017 года) в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс» № А40-168797/16-174-270, являющийся членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального Федерального округа».

 1.3. «Федеральный закон» – Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.4. «Организатор торгов» – конкурсный управляющий Вдовин Олег Федорович, действующий в соответствии с Федеральным законом от 26.10. 2002 года № 127–ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Министерства экономического развития РФ от 23 июля 2015 года № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

1. **Общие положения**
2. Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.11.2017 года (резолютивная часть Решения объявлена 13.11.2017 года) в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) № А40-168797/16-174-270 Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс» (сокращенное наименование – ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс»); место нахождения: 127591, г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83; ИНН 7716687404; КПП 771301001; ОГРН 1117746302255) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс» открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Вдовин Олег Федорович.
3. Определением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-168797/16-174-270 от 21.11.2016 года, Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2017 года АО «Риетуму Банка» установлено в реестре требований кредиторов в составе третьей очереди в сумме 476 517 524,18 рубля как кредитор, обеспеченный залогом имущества должника.
4. Продажа имущества ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс», являющегося предметом залога в пользу АО «Риетуму Банка», осуществляется конкурсным управляющим.
5. Продажа имущества, являющегося предметом залога, осуществляется путем проведения открытых электронных торгов в форме аукциона (в отношении имущества, являющегося предметом залога, покупатель не должен выполнять какие-либо условия). Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество, являющееся предметом залога (победитель аукциона). При проведении торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества.
	1. Начальная цена продажи имущества, указанная в разделе 3 настоящего Порядка, определена на основании отчета независимого оценщика – ООО «Консалтинг-Спектр» (Отчет об оценке № 10 от 29.12.2017 года)**.**

2.6. Срок представления заявок на участие в торгах в форме аукциона и поступления на специальный счет Должника задатков при проведении торгов в форме аукциона составляет двадцать пять рабочих дней с даты начала приема заявок на участие в торгах.

2.7. Прием заявок на участие в торгах в форме аукциона начинается в день начала приема заявок в 09.00 (мск) и заканчивается в 16.00 (мск) двадцать пятого рабочего дня с даты начала приема заявок на участие в торгах.

2.8. Дата проведения торгов в форме аукциона определяется в срок не позднее 5 календарных дней с даты, окончания прием заявок на участие в торгах. Время проведения торгов - в 10.00 (мск).

* 1. Место проведения торгов – электронная площадка, соответствующая требованиям, установленным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 495 от 23 июля 2015 года – АО «Российский аукционный дом».
1. **Предмет торгов**

3.1. В соответствии с настоящим Порядком, предметом торгов является имущество, реализуемое в составе единого лота:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование имущества** |
| 1 | Административное, назначение: нежилое здание, 9-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 250,2 кв.м., инв. № 3019/16 (02131833), кадастровый номер 77:09:0002006:1125, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83.  |
| 2 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь: 7 199,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1126, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83, строен. 2.  |
| 3 | Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 510,7 кв.м., инв. № 3019/16, лит. 16, кадастровый номер 77:09:0002006:1128, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83, строен. 4.  |
| 4 | Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 3019/16, общая площадь: 1 294,7 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1129, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83, строен. 5.  |
| 5 | Склад, нежилое, 1- этажный, общая площадь 576,8 кв.м., инв. № 3019/16 (02131838), кадастровый номер 77:09:0002006:1130, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д. 83, строен. 6.  |
| 6 | Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации земельных участков автобаз, площадь: 26 773 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Дубнинская, вл. 83. Срок аренды с даты государственной регистрации (19.04.2013 г.) по 06.08.2042 г. Договор аренды заключен с Департаментом городского имущества г. Москвы.  |

Имущество обременено залогом в пользу АО «Риетуму Банка».

3.2. Начальная цена продажи имущества, являющегося предметом залога, определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, и составляет **370 276 870 (Триста семьдесят миллионов двести семьдесят шесть тысяч восемьсот семьдесят) рублей (НДС не облагается на основании пп. 15. п. 2. ст. 146 НК РФ)**.

3.3. Ознакомление с условиями продажи имущества, а также прием заявок на участие в торгах осуществляются на сайте [www.lot-online.ru](http://www.fabrikant.ru). Ознакомление с документами по имуществу осуществляется по месту нахождения конкурсного управляющего с даты начала до даты окончания приема заявок на участие в торгах в рабочие дни с 11.00 до 15.00 (мск). Ознакомление с имуществом осуществляется по месту его нахождения после предварительного согласования с конкурсным управляющим.

**4.** **Организатор торгов**

* 1. В качестве организатора торгов по продаже имущества выступает конкурсный управляющий.
	2. Организатор торгов выполняет следующие функции:

- опубликовывает и размещает за счет Должника сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов в соответствии с требованиями законодательства о несостоятельности (банкротстве);

- заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 495 от 23 июля 2015 года;

- представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов;

* принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
* определяет участников торгов;
* осуществляет проведение торгов;
* определяет победителя торгов;

- подписывает и опубликовывает Протокол определения участников торгов и Протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах их проведения;

- осуществляет разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества;

- обеспечивает возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов;

- обеспечивает конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене имущества до начала торгов либо до момента открытия доступа к представленным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах;

- обеспечивает равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Федеральным законом.

4.3. Организатор торгов обязан опубликовать за счет средств Должника сообщение о продаже имущества в официальном издании, определенном Правительством РФ – газете «Коммерсантъ», в периодическом издании, являющимся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта РФ по месту нахождения имущества, являющегося предметом залога – «БЮЛЛЕТЕНЬ ОПЕРАТИВНОЙ ИНФОРМАЦИИ «МОСКОВСКИЕ ТОРГИ», в срок не позднее тридцати дней с даты утверждения настоящего Порядка. Указанное сообщение включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

4.4. Не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов Организатор торгов обязан опубликовать за счет средств Должника сообщение о продаже имущества в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона в официальном издании, определенном Правительством РФ – газете «Коммерсантъ», в периодическом издании, являющимся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта РФ по месту нахождения имущества, являющегося предметом залога – «БЮЛЛЕТЕНЬ ОПЕРАТИВНОЙ ИНФОРМАЦИИ «МОСКОВСКИЕ ТОРГИ».

4.5. Организатор торгов обязан начать прием заявок на участие в торгах в форме аукциона не позднее чем через 10 дней с даты, опубликования сообщения о проведении торгов в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации – газете «Коммерсантъ».

**5. Содержание сообщения о продаже имущества**

5.1. В сообщении о продаже имущества, являющегося предметом залога, должны содержаться:

* сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;
* сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);

* порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
* размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

- начальная продажная цена имущества, являющегося предметом залога;

* величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона»);
* порядок и критерии выявления победителя торгов;
* дата, время и место подведения результатов торгов;
* порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
* сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

**6. Задаток для участия в торгах**

1. Размер задатка для участия в торгах составляет 10 (Десять) процентов от начальной цены продажи имущества, установленной для первых и повторных торгов в форме аукциона.
2. Внесение задатка осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств в валюте Российской Федерации на специальный счет Должника, указанный в сообщении о проведении торгов.
3. Для участия в торгах в форме аукциона заявитель обязан обеспечить поступление задатка на специальный счет Должника, указанный в сообщении о проведении торгов, не позднее даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах. Сроки внесения задатков соответствуют срокам приема заявок на участие в торгах. Поступлением задатка считается наличие денежных средств в полном объеме на специальном счете Должника, указанном в сообщении о проведении торгов.
4. Суммы задатков, внесенные участниками торгов, возвращаются (за исключением победителя торгов) в течение пяти рабочих дней с даты опубликования Протокола о результатах проведения торгов.
5. Реквизиты, на которые вносится задаток: Получатель: ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс»; ИНН 7716687404, КПП 771301001; спец.сч. 40702810600201701833 в ООО КБ «АРЕСБАНК»; к/с 30101810845250000229; БИК 044525229.

**7. Порядок определения участников открытых торгов**

7.1. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Федерального закона, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

7.2. Для участия в торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах в указанный в информационном сообщении срок.

7.3. Заявка на участие в торгах оформляется на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) заявителя;

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя;

- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

* 1. Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.
	2. К заявке на участие в торгах прилагаются следующие документы:

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная не ранее 30 дней до даты подачи заявки на участие в торгах (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не ранее 30 дней до даты подачи заявки на участие в торгах (для индивидуального предпринимателя), документ, удостоверяющий 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.

Не допускается требовать от заявителя иные документы и сведения, за исключением документов и сведений, предусмотренных настоящим пунктом.

* 1. Не позднее тридцати минут после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта Организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки.

Определение участников торгов осуществляется Организатором торгов в соответствии с положениями статьи 110 Федерального закона. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом, и указанным в сообщении о проведении торгов, а также обеспечившие поступление задатка на участие в торгах на специальный счет Должника в установленном размере и в установленные сроки. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Организатор торгов формирует Протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах, с указанием для всех заявителей наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя), а также оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

В течение пяти дней со дня подписания и направления Протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии Протокола об определении участников торгов.

7.7. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

1) заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

2) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

3) поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления Протокола об определении участников торгов.

**8. Порядок и сроки проведения торгов**

* 1. При проведении торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества.
	2. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на «шаг» аукциона, который составляет 5 (Пять) процентов от начальной цены продажи имущества.
	3. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

8.4. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за имущество. Решение об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется Протоколом о результатах проведения торгов. Датой подведения итогов торгов в форме аукциона является назначенная дата проведения торгов. Место подведения итогов - по месту проведения торгов.

8.5. 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.

8.6. В случае если к участию в торгах был допущен только один участник и предложивший цену не ниже установленной начальной продажной цены имущества, то договор купли-продажи заключается конкурсным управляющим с этим участником торгов в соответствии с предложенной ценой.

8.7. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной продажной цены имущества на повторных торгах.

8.8. Повторные торгипроводятся на условиях настоящего Порядка. Начальная продажная цена имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной продажной цены имущества, установленной на первых торгах.

8.9. В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества залогодателя, вправе оставить предмет залога за собой по цене в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. При этом конкурсный управляющий обязан в письменном виде предложить конкурсному кредитору, требования которого обеспечены залогом имущества залогодателя, оставить предмет залога за собой.

8.10. Если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой (в случае неполучения конкурсным управляющим заявления залогового кредитора об оставлении заложенного имущества за собой, а также при неоплате залоговым кредитором суммы в соответствии с абзацем 2 пункта 4.1 статьи 138 Федерального закона, оно подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 Федерального закона.

8.11. Порядок продажи имущества, являющегося предметом залога, посредством публичного предложения определяется конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, отдельно.

**9. Оформление итогов торгов и заключение договора-купли продажи**

9.1. По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов составляет Протокол о результатах проведения торгов и направляет его организатору торгов для утверждения.

В Протоколе о результатах проведения открытых торгов указываются:

а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

б) предложения о цене имущества (предприятия) должника, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене;

в) результаты рассмотрения предложений о цене имущества (предприятия) должника, представленных участниками торгов;

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя открытых торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов (в случае использования открытой формы представления предложений о цене);

д) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов;

е) обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем - в случае проведения конкурса.

 9.2. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения Протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке.

9.3. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке Протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол всем участникам открытых торгов.

9.4. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им Протокола о результатах проведения торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

9.5. В течение пятнадцати рабочих дней со дня утверждения Протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися, организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к должнику, залогодателю, кредиторам, Конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов Конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

9.6. В течение пяти дней с даты подписания протокола 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.

9.7. 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.

В случае если конкурсный управляющий не воспользуется правом предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, то торги признаются несостоявшимися.

9.8. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который конкурсный управляющий заключает с победителем торгов. Подписание договора купли-продажи осуществляется по месту фактического нахождения конкурсного управляющего.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются: сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества; цена продажи имущества; порядок и срок передачи имущества покупателю; сведения о наличии или об отсутствии обременении в отношении имущества, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

9.9. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания договора купли продажи. Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, после полной оплаты приобретенного на торгах имущества.

9.10. Цена, по которой имущество было реализовано, подлежит перечислениюпокупателем на специальный счет Должника, указанный в сообщении о продаже имущества. Сумма задатка, внесенная покупателем, засчитывается в счет исполнения обязательств по оплате приобретенного имущества.

Реквизиты для оплаты имущества: Получатель: ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс»; ИНН 7716687404, КПП 771301001; спец.сч. 40702810700101701833 в ООО КБ «АРЕСБАНК»; к/с 30101810845250000229; БИК 044525229.

Денежные средства, вырученные от продажи имущества, распределяются с учетом расчетов с конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества залогодателя, в соответствии со статьей 138 Федерального закона, а именно:

- восемьдесят процентов направляется на погашение требований конкурсного кредитора по кредитному договору, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.

Оставшиеся средства от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в следующем порядке:

- пятнадцать процентов от суммы, вырученной от реализации предмета залога, для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника в целях погашения указанных требований;

- оставшиеся денежные средства - для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения конкурсным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете должника после полного погашения таких требований, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества должника требований конкурсных кредиторов, непогашенной из стоимости предмета залога в связи с удержанием части стоимости для погашения требований кредиторов первой и второй очереди.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредитора, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, включаются в конкурсную массу.

Неудовлетворенные за счет стоимости предмета залога требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

9.11. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии со статьей 138 Федерального закона.