

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, сроках и условиях продажи имущества
ЗАО «Ремстрой»

являющегося предметом залога по договору ипотеки №22/8588/0000/0350/14И02 от 08.10.2014 г. и обеспечивающего требование Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее - ПАО Сбербанк) в лице Ульяновского отделения № 8588 в реестре требований кредиторов ЗАО «Ремстрой» в сумме 19 123 189 руб. 55 коп. (18 344 752 руб. 14 коп. – основной долг, 400 000 руб. – пени, 372 115 руб. 41 коп. – проценты, 6 322 руб. – госпошлина) как обеспеченное залогом имущества должника.

1. Сведения об организации – должнике.

Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Ремстрой» (ИНН 7326024000)
Адрес местонахождения должника: город Ульяновск, улица Локомотивная, дом 4А

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 14.07.2017г. (резолютивная часть объявлена 13.07.2017г.) по делу №А72-14542/2016 ЗАО «Ремстрой» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев, конкурсным управляющим утвержден Овченков Игорь Юрьевич - член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «МЕРКУРИЙ».

2. Общие положения.

2.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества ЗАО «Ремстрой», являющегося предметом залога по договору ипотеки №22/8588/0000/0350/14И02 от 08.10.2014г. (Далее - Положение) определяют порядок, сроки и условия продажи имущества ЗАО «Ремстрой» (далее также – Должник).

2.2. Продажа имущества Должника осуществляется в порядке, установленном Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (Далее - Закон о банкротстве), приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 и настоящим Положением, путем проведения открытых по составу участников торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене, а в случае, если первые торги и повторные торги по продаже имущества должника будут признаны несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам данных торгов, имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения, условия по которому утверждаются отдельно.

2.3. В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, которые могут повлиять на проведение торгов имущества Должника или существенно повлиять на его стоимость (с учетом начальной продажной цены), либо обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в порядок, сроки и условия продажи имущества Должника, а также по инициативе залогового конкурсного кредитора, конкурсный управляющий обязан предоставить на утверждение конкурсному кредитору, требования которого обеспечены залогом соответствующие предложения об изменениях порядка, сроков и условий продажи имущества Должника для утверждения в течение 10 рабочих дней с момента возникновения указанных обстоятельств.

3. Имущество Должника, подлежащее продаже.

3.1. Продаже подлежит следующее имущество Должника, находящееся по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Локомотивная, дом 4А

№ п/п	Сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота	Начальная цена продажи (руб.)
1	объект недвижимости – 2-этажное административное здание, общей площадью 297,39 кв.м., расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Локомотивная, д. 4А, Литера:А, кадастровый номер – 73:24:010601:2:0257120001	6 486 000
2	объект недвижимости – 1-этажное нежилое здание столярного цеха, общей площадью 353,93 кв.м., расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Локомотивная, д. 4А, инвентарный номер 025712, лит. Д, Д1, д, д1, д2, кадастровый номер – 73:24:010601:2:0257120004	2 280 000
3	земельный участок на котором расположены указанные объекты, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под склады и магазин товаров первой необходимости, общая площадь 2 040 кв.м., адрес объекта: г. Ульяновск, ул. Локомотивная, д. 4А, кадастровый номер – 73:24:010601:362	11 940 000

3.2. Начальная продажная цена имущества Должника, указанного в п. 3.1. настоящего Положения, устанавливается залоговым кредитором в соответствии с вступившим в законную силу решением Железнодорожного районного суда от 11.09.2015 по делу № 2-2049/2015.

4. Порядок продажи имущества Должника, находящегося в залоге.

4.1. Продажа имущества Должника, указанного в п. 3.1. настоящего Положения осуществляется в порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением, путем проведения открытых по составу участников торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене в электронной форме.

4.2. Организатором торгов по продаже имущества Должника является: конкурсный управляющий должника **Овченков Игорь Юрьевич**, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «МЕРКУРИЙ», у которого должна быть техническая возможность исполнить обязанности организатора торгов, в том числе возможность использовать электронно-цифровую подпись (ЭЦП).

Место проведения торгов и иные условия их проведения устанавливаются конкурсным управляющим только по согласованию с залоговым кредитором.

4.3. Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке: **ОАО «Российский аукционный дом»**, размещенной в сети «Интернет» по адресу: **www.lot-online.ru**.

4.4. Имущество должника, указанное в п. 3.1. настоящего Положения реализуется на торгах одним лотом и состоит из:

№ п/п	Сведения об имуществе/лоте, его составе, характеристиках, описание имущества/лота	Начальная цена продажи (руб.)
1	объект недвижимости – 2-этажное административное здание, общей площадью 297,39 кв.м., расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Локомотивная, д. 4А, Литера:А, кадастровый номер – 73:24:010601:2:0257120001	6 486 000
2	объект недвижимости – 1-этажное нежилое здание столярного цеха, общей площадью 353,93 кв.м., расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Локомотивная, д. 4А, инвентарный номер 025712, лит. Д, Д1, д, д1, д2, кадастровый номер – 73:24:010601:2:0257120004	2 280 000
3	земельный участок на котором расположены указанные объекты, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под склады и магазин товаров первой необходимости, общая площадь 2 040 кв.м., адрес объекта: г. Ульяновск, ул. Локомотивная, д. 4А, кадастровый номер – 73:24:010601:362	11 940 000

Начальная цена продажи Лота составляет 20 706 000 (Двадцать миллионов семьсот шесть тысяч) рублей 00 копеек.

4.5. Оплата по договору о проведении открытых торгов, заключаемому организатором торгов с оператором электронной площадки, является оплатой услуг лиц, привлекаемых конкурсным управляющим для обеспечения исполнения своей деятельности и, в силу

п.1 ст. 59 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», должна производиться за счет имущества Должника и возмещаться за счет этого имущества вне очереди (текущие платежи).

4.6. Возмещение расходов, связанных с включением конкурсным управляющим сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (ЕФРСБ) и их опубликованием, осуществляется за счет имущества Должника и возмещается за счет этого имущества вне очереди (текущие платежи) в силу п.5 ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4.7. Сообщение о проведении торгов организатор торгов обязан опубликовать в официальном издании, определяемом в соответствии со ст.28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (газета «Коммерсантъ»), не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов и в течение не более 14 (четырнадцати) календарных дней с даты утверждения Положения о торгах конкурсным кредитором (кредиторами) - залогодержателем Имущества.

Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4.8. Задаток для участия в аукционе устанавливается в размере 10 (Десяти) процентов от начальной цены продажи имущества, определенной в пп.4.4. настоящего Положения, и вносится на специальный счет Должника, открытый в Ульяновском отделении №8588 ПАО Сбербанк.

4.9. Начальная продажная цена имущества Должника устанавливается равной стоимости, указанной в пп.4.4. настоящего Положения.

4.10. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, и оформляется в форме электронного документа.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица);

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

номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

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.

К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:

выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Представленная организатору торгов заявка на участие в торгах подлежит регистрации в журнале заявок на участие в торгах с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления.

Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах также направляется заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки на указанный в ней адрес электронной почты заявителя.

Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.

Организатор торгов обязан обеспечить 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.

Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

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. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом и указанным в сообщении о проведении торгов;

представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;

поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.

Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.11. Аукцион проводится путём повышения начальной цены продажи имущества, указанной в пп.4.4. настоящего Положения, на "шаг аукциона", который устанавливается в размере 5 (пять) процентов от начальной цены.

Победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором аукциона последней.

4.12. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов.

Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им копий протокола о результатах 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.

Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

4.13. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов и конкурсному управляющему копии этого протокола.

В течение пяти дней с даты подписания этого протокола конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества Должника с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения конкурсного управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и конкурсный управляющий предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи имущества Должника (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

4.14. 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.

4.15. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества. Повторные торги проводятся в аналогичном порядке. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

4.16. В случае признания несостоявшимися повторных торгов по реализации имущества, обеспеченного залогом, 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.

4.17. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на счет должника, в течение 10 (Десяти) дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. Если в течении 30 (Тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения порядок, условия и сроки которого устанавливаются кредитором, требования которого обеспечены залогом.

4.18. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает конкурсный управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:
сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;
цена продажи имущества;
порядок и срок передачи имущества покупателю;
иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества Должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати рабочих дней со дня подписания этого договора.

4.19. Конкурсный управляющий обязан денежные средства, вырученные от реализации предмета залога, перечислить залоговому кредитору – ПАО Сбербанк в размере,

установленном ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», без удержания налога на добавленную стоимость (НДС).

Из средств, вырученных от реализации предмета залога, 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 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 гражданина в целях погашения указанных требований;

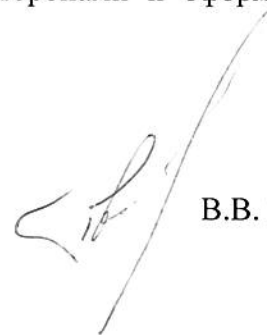
- оставшиеся денежные средства - для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения финансовому управляющему и оплаты услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей и расходов, связанных с реализацией предмета залога.

Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете должника после полного погашения таких требований, включаются в конкурсную массу.

Денежные средства должны быть перечислены конкурсному кредитору, требования которого обеспечены залогом в течение 3 банковских дней с момента получения от покупателя.

Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Начальник управления по работе с проблемными активами
юридических лиц Ульяновского отделения №8588



В.В. Бородатый

26.04.2018г.