

Утверждено

Определением Арбитражного суда Хабаровского края
от 20.01.2020г. по делу №А73-9771/2017

**Положение
о порядке, условиях и сроках продажи имущества ООО «ДВ-Строй»**

Лот № 1:

№	Наименование объектов	Начальная цена реализации имущества, руб.
1	склад, назначение: нежилое здание, общая площадь 508,5 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10Д, кадастровый номер 27:23:0041815:165	6 500 100
2	право аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:0041815:117, площадью 16 354 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10д (договор аренды № 471 от 27.11.2009, сроком действия – бессрочно)	1 500 000
3	помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 374,8 кв.м., этаж 2, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10Д, пом. II (15-34), I (26), кадастровый номер 27:23:0041815:185	9 500 000
4	помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 1154,5 кв.м., этаж: 1, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10Д, кадастровый номер 27:23:0041815:219	14 000 000
5	право аренды земельного участка (20% доли) кадастровый номер 27:23:0041815:114, площадью 7284 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10д (договор аренды №868 от 27.11.2017, сроком действия до 01.11.2032г.)	300 000
	Итого:	31 800 000

Требования конкурсного кредитора ПАО «Дальневосточный банк» (ИНН 2540016961 ОГРН 1022500000786) 07.11.2017 определением Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А73-9771/2017 включены в реестр требований кредиторов должника ООО «ДВ-Строй».

Требования ПАО «Дальневосточный банк» (далее – «залоговый кредитор») обеспечены залогом имущества, указанного в пунктах 1, 3, 4.

Права аренды, принадлежащие должнику, указанные в пунктах 2 и 5, не являются обеспечением требований ПАО «Дальневосточный банк».

В силу нормы части 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ объект недвижимого имущества и право аренды земельного участка, на котором расположен объект, продаются совместно.

Сохранность имущества:

При подготовке имущества к торгам должны обеспечиваться его сохранность и безопасность.

Для обеспечения сохранности имущества конкурсный управляющий вправе заключить договор с любым юридическим лицом (хранителем), если его предварительно не установит залоговый кредитор (отсутствие сообщения об этом в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты уведомления залогового кредитора об определении хранителя означает отказ залогового кредитора от установления хранителя).

Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах, если у должника отсутствуют средства для оплаты соответствующих услуг, может (вправе) осуществлять (авансировать) залоговый кредитор, если об этом заявит конкурсный управляющий.

В соответствии с п. 6 ст. 138 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счёт денежных средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1. Начальная продажная цена и порядок продажи.

Начальная цена Лота №1 (НДС нет) руб.	31 800 000
---------------------------------------	------------

Согласно п.п. 15 части 2 ст. 146 НК РФ, не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами);

Форма торгов: аукцион в электронном виде, **открытый** по составу участников и форме предложения цены; **по принципу** повышения цены.

Место проведения торгов: на Электронной площадке: АО «Российский аукционный дом».

Шаг аукциона – 5% от начальной цены Лота.

Размер задатка – 5% от начальной цены предложения по лоту.

Организатор торгов - конкурсный управляющий Карлсон Екатерина Эдуардовна.

Порядок проведения торгов, подведения и опубликование итогов – определяется электронной торговой площадкой АО «Российский аукционный дом» и нормами Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в соответствующей редакции).

В частности, продажа имущества осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и с учетом положений статьи 138 и в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 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 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.02.2016 № 41182).

Конкурсный управляющий открывает в кредитной организации отдельный счёт должника,

который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счёт денежных средств, вырученных от реализации предмета залога (специальный банковский счет должника).

В договоре специального банковского счёта должника указывается, что денежные средства, находящиеся на специальном банковском счёте 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, привлечённых арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Денежные средства со специального банковского счёта должника списываются по распоряжению конкурсного управляющего только в целях удовлетворения требований кредиторов в порядке, установленном статьей 138 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Денежные средства, вырученные от продажи права аренды, принадлежащего должнику, подлежат зачислению на основной расчетный счет должника.

Разделение сумм денежных средств, вырученных от продажи заложенного имущества и от продажи права аренды земельных участков, производится математическим способом – пропорционально начальной цене продажи.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах 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 представленным им предложением о цене имущества (часть 17 ст. 110 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Договор заключается с лицом, выигравшим торги, а также, если победитель торгов не представил конкурсному управляющему в установленный организатором торгов срок подписанный договор, то со следующим участником, сделавшим предложение о цене имущества, следующее за ценой победителя торгов, а также и со следующим за ним, если этот участник торгов также нарушит условия подписания договора отосланного ему конкурсным управляющим. Покупатель должен подписать представленный ему организатором торгов договор без изменений (полный и безоговорочный акцепт). В соответствии с пунктом 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. В силу пункта 1 статьи 438 ГК РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. Ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, акцептом не является. Такой ответ признается отказом от акцепта и рассматривается как новая оферта, что прямо предусмотрено статьей 443 ГК РФ.

Договор купли-продажи заключается с победителем не позднее 5 дней с момента получения последним предложения конкурсного управляющего о заключении договора купли-продажи (с приложением проекта договора), которое направляется победителю в течение 5 дней с момента подписания протокола о результатах проведения торгов. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты его получения, внесенный задаток не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

Организатор торгов в деле о банкротстве также вправе установить в условиях торгов, что договор также будет считаться не подписанным, если его бумажная версия с подписью покупателя (на каждой странице), заверенной печатью и/или файл, подписанный электронной

подписью, использованной на настоящих торгах не будет получен продавцом от победителя, или последующих участников (при отказе победителю в праве заключения договора) по истечении 12 календарных дней с момента отправки покупателю по почтовому адресу из заявки (договора) и/или по адресу электронной почты, указанной в заявке на торги, даже если ценное заказное почтовое отправление с уведомлением о вручении фактически не будет доставлено в указанный адрес или не получено по электронному адресу (не будет получено) по любым причинам. Полная оплата имущества покупателем осуществляется в течение 30 дней с момента подписания договора, перечислением на указанные в сообщении о торгах специальный счет и основной расчетный счет должника. Срок оплаты договора для последующих участников торгов (покупателей) (при отказе победителю в праве заключения договора) устанавливается не более 14 календарных дней.

В случае признания несостоявшимися повторных торгов кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Данным правом он вправе воспользоваться в течение 30 (тридцати) дней, а также вправе досрочно направить организатору торгов отказ от такого права. Сумма превышения цены имущества (продажной цены), оставленного залоговым кредитором за собой, над размером его обеспеченного залогом требования, а также стоимость права аренды земельных участков возвращается должнику.

2. Продажа путём публичного предложения

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 или представит досрочный отказ от этого права (а также договор купли-продажи не был заключен с единственным участником повторных торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов), имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Поскольку Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не предусмотрено тридцатидневного срока для размещения объявления о продаже имущества в форме публичного предложения, то срок начала реализации устанавливается конкурсным управляющим в соответствующих извещениях.

Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах:

Начальная цена Лота №1 (НДС нет) руб.	28 620 000
--	-------------------

Продажа посредством публичного предложения производится путем: поэтапного, срок одного этапа **7 (семь) календарных дней**, снижения цены на **500 000 (пятьсот тысяч) рублей** от цены, установленной на предшествующем этапе.

Задаток устанавливается в размере **5% (пяти процентов)** от продажной цены имущества на текущем этапе.

Минимально допустимая цена продажи (цена отсечения) устанавливается в размере:

- Лот № 1 – 16 120 000 рублей.

Если имущество не будет продано по цене отсечения, продажа имущества путем публичного предложения производится двумя лотами:

Лот № 1:

№	Наименование объектов	Начальная цена реализации имущества, руб.
1	склад, назначение: нежилое здание, общая площадь 508,5 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10Д, кадастровый номер 27:23:0041815:165	5 850 000
2	право аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:0041815:117, площадью 16 354 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10д (договор аренды № 471 от 27.11.2009, сроком действия – бессрочно)	1 350 000
	Итого:	7 200 000

Лот № 2:

№	Наименование объектов	Начальная цена реализации имущества, руб.
1	помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 374,8 кв.м., этаж 2, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10Д, пом. П (15-34), I (26), кадастровый номер 27:23:0041815:185	8 550 000
2	помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 1154,5 кв.м., этаж: 1, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10Д, кадастровый номер 27:23:0041815:219	12 600 000
3	право аренды земельного участка (20% доли) кадастровый номер 27:23:0041815:114, площадью 7284 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Целинная, д.10д (договор аренды №868 от 27.11.2017, сроком действия до 01.11.2032г.)	270 000
	Итого:	21 420 000

Начальная цена Лота №1 (НДС нет) руб.	7 200 000
--	-----------

Начальная цена Лота №2 (НДС нет) руб.	21 420 000
--	------------

Продажа посредством публичного предложения производится путем: поэтапного, срок одного этапа **7 (семь) календарных дней**, снижения цены на **5% (пять процентов)** от цены, установленной на предшествующем этапе.

Задаток устанавливается в размере **5% (пяти процентов)** от продажной цены имущества на текущем этапе.

Право приобретения имущества должника принадлежит участнику реализации посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже

начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

Кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества, при этом он обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктом 4.2 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой. С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет должника, согласно данного порядка, и получения конкурсным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой, торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению (п. 4.2 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

В случае наличия на основном расчетном счёте должника картотеки по текущим обязательствам должника, перечисление всех средств может осуществляться только на специальный счет должника, о чем конкурсный управляющий информирует залогового кредитора.

Средства массовой информации и сайты в сети Интернет, где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества:

1. на сайте: <http://bankrot.fedresurs.ru>
2. на сайте: <http://farpost.ru>
3. на сайте: <http://avito.ru>

Ознакомление претендентов, участвующих в торгах с характеристиками предмета торгов и приложенными документами, с предметом торгов - по согласованию с организатором торгов - по месту фактического нахождения имущества, при этом транспортные расходы претендентов за счет должника и организатора торгов не оплачиваются.

Сроки опубликования и размещения сообщения на сайте <http://bankrot.fedresurs.ru/> не позднее 35 дней до даты проведения торгов.