

«УТВЕРЖДЕНО»

Общество с ограниченной ответственностью
«Центральный коммерческий банк»
В лице конкурсного управляющего –
Государственной корпорации
«Агентство по страхованию вкладов»



Представитель конкурсного управляющего
«Центркомбанк» ООО

/Тихонов В. А./

«13» января 2020 г.

Положение
о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника –
Аветисяна Армена Авоевича, находящегося в залоге у «Центркомбанк» ООО,
в соответствии со ст.ст. 110, 111,130,139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г.
№127-ФЗ

Раздел I. Общие условия продажи заложенного имущества
Аветисяна Армена Авоевича

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 14.06.2019г. по делу № А07-1417/2019 Аветисян Армен Авоевич (дата и место рождения: 10.03.1974г.р., г. Ереван Республики Армения; ИНН 027621980608; СНИЛС 146-987-816 35; адрес регистрации: г. Уфа, ул. Софьи Перовской, д. 50, корп. 2. кв. 1) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина сроком на 6 месяцев.

Финансовым управляющим утверждена Ханнанова Юлия Александровна (ИНН 022403245000, СНИЛС 135-123-615-20, адрес для корреспонденции: 450005, Респ Башкортостан, г Уфа, ул. Айская, 79, 25) – член Ассоциация «Меркурий» (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2).

В соответствии с п. 4 ст. 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ продажа имущества предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Настоящим Положением устанавливаются порядок, сроки и условия продажи имущества Должника, являющегося предметом залога «Центркомбанк» ООО на основании Договора купли-продажи земельного участка с ипотекой в силу закона от 28.12.2012 г.; Договора залога №271212/01-3 от 27.12.2012 г. и Договора залога №260412/02-3 от 26.04.2012 г.

На торги выставляется два имущественных лота. Продаже подлежит следующее имущество Должника:

№ лота	Наименование	Начальная цена (руб.)
1	- Земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, площадью: 1478 кв.м , адрес: Республика Башкортостан, д. Бурцево, ул.Звездная кадастровый номер: 02:47:130304:90 . - Жилой дом общей площадью 315,6 кв.м . по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, д. Бурцево д. 22, 3 этажа, кадастровый номер 02:47:130304:133	8 800 000
2	- Земельный участок площадью 1397 кв.м . с кадастровым номером 02:55:040617:266 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование для строительства индивидуального жилого	5 090 000

дома, адрес: Республика Башкортостан Октябрьский район, с. Нагаево квартал 15 уч.231. - Жилой дом общей площадью 255,8 кв.м, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, с. Нагаево, ул. Янтарная д.3, кадастровый номер: 02:55:040617:820	
---	--

Начальная цена продажи заложенного имущества Должника по Лотам № 1 и №2 на первых открытых торгах определена «Центркомбанк» ООО, как кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Имущество гражданина подлежит реализации на открытых торгах в форме аукциона. Торги по продаже имущества гражданина проводятся в электронной форме. Электронная площадка определяется организатором торгов.

Изменения и дополнения в настоящее Положение допускаются исключительно по согласованию с залоговым кредитором. В случае возникновения в ходе реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений и дополнений в Положение, финансовый управляющий обязан предоставить залоговому кредитору соответствующие предложения для утверждения в течение четырнадцати дней с момента возникновения соответствующих обстоятельств.

Таковыми обстоятельствами признаются:

- имущество не продано в порядке, установленном настоящим Положением;
- другие условия, которые могут вызвать необходимость изменения Положения.

Раздел II. Продажа заложенного имущества Должника на открытых электронных торгах, проводимых в форме аукциона.

В качестве организатора торгов по продаже имущества Должника выступает Акционерное Общество «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413) (далее – «организатор торгов»). Привлекаемый финансовым управляющим организатор торгов аккредитован Ассоциацией «Меркурий» и не является заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов и финансового управляющего.

Вознаграждение Организатора торгов за надлежащим образом оказанные услуги уплачивается за счет имущества должника в следующем порядке:

* вознаграждение, которое выплачивается Организатору торгов в случае, если по итогам торгов имущество отчуждено в размере:

- 5% от начальной цены продажи имущества, установленной для первых, повторных торгов или соответствующего периода торгов ППП, в случае продажи имущества соответственно на первых, повторных торгах или на соответствующем периоде ППП, в том числе НДС;

-30% от суммы превышающей цену продажи имущества над начальной ценой продажи, установленной для первых Торгов, повторных торгов или соответствующего периода торгов ППП, в случае продажи данного имущества соответственно, на первых, повторных торгах, или на соответствующем периоде торгов ППП, но не более 15% о цены реализации, в том числе НДС.

Указанное вознаграждение Организатора торгов включает все налоги и сборы, взимаемые в соответствии с законом Российской Федерации и расходы Организатора торгов, направленных на повышение эффективности торгов.

Дополнительно к сумме вознаграждения Организатору торгов возмещаются фактически понесенные расходы на опубликование (размещение) сообщения на ЕФРСБ, но опубликование (размещение) сообщений в официальном издании в соответствии со ст. 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Организатор торгов выполняет следующие функции: публикует (размещает) сообщение (сведения) о проведении торгов по продаже имущества Должника и результатах проведения торгов; определяет участников торгов; определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов; уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества Должника. Для целей настоящего Положения под такими действиями понимается:

– размещение объявления о продаже имущества Должника на специализированных тематических сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: <https://www.avito.ru/>; <https://www.cian.ru/>; <https://realty.yandex.ru/>; <https://irr.ru/>; <https://youla.ru/>.

Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом Должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими

документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной Законом о банкротстве.

Организатор торгов организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых электронных торгов по продаже имущества должника в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и на электронной площадке, не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

Организатор торгов организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых электронных торгов по продаже имущества должника не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов, в порядке, установленном статьей 213.7 настоящего ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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.

Размер задатка для участия в торгах по продаже заложенного имущества Должника составляет 10 (Десять) процентов начальной цены лота.

Задаток оплачивается путем перечисления на расчетный счет Должника.

К торгам допускаются лица, чей задаток поступил на расчетный счет должника не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней (включительно) с момента публикации сообщения о проведении торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и размещения сообщения о торгах.

К участию в открытых электронных торгах в форме аукциона по продаже имущества допускаются физические и юридические лица, признаваемые в соответствии с Гражданским кодексом РФ покупателями, своевременно подавшие заявку, внесшие задаток и предоставившие документы, которые соответствуют требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

До признания заявителя участником торгов он имеет право отозвать зарегистрированную заявку путем письменного уведомления на имя финансового управляющего. В этом случае поступивший от заявителя задаток подлежит возврату в течение 5 рабочих дней с момента поступления уведомления об отзыве заявки.

Заявитель приобретает статус участника торгов с момента подписания финансовым управляющим протокола об определении участников торгов.

Торги являются открытыми по составу участников. Предложения о цене имущества Должника подаются участниками торгов в открытой форме посредством электронного документа в ходе проведения торгов.

Организатор торгов устанавливает **«шаг аукциона» в размере 5 (Пять) процентов от начальной цены лота.**

Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом.

В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания протокола, финансовый управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи.

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

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.

Если к участию в торгах допущен только один участник, заявка которого содержит предложение о цене имущества не ниже установленной начальной цены продажи, договор купли-продажи имущества заключается конкурсным управляющим с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества.

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов организатор торгов в течение двух дней после принятия решений о признании торгов несостоявшимися, не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов,

или не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на **10 (десять) процентов** ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

Продажа имущества Должника оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает финансовый управляющий с победителем торгов.

Условия оплаты имущества по договору купли-продажи: Оплата стоимости имущества, определенной по результатам торгов, производится в течение **30 (Тридцати) календарных дней** с даты подписания договора купли-продажи на счет Должника. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения договора.

Передача имущества покупателю осуществляется по месту нахождения имущества по акту приема-передачи в течение **3 (Трех) рабочих дней** с момента полной оплаты по договору купли-продажи. Право собственности на имущество переходит к покупателю после подписания сторонами акта приема-передачи имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его на **10 (Десять) процентов** ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества Должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п. 1, 2 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» на специальный банковский счет в порядке, установленном п. 3 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в течение **10 (Десять) дней** с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Раздел III. Продажа заложенного имущества Должника на открытых электронных торгах, посредством публичного предложения

3.1. При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в Сообщении о повторных торгах.

3.2. При продаже имущества гражданина посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества гражданина устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества гражданина на повторных торгах, сроком на **37 (Тридцать семь) календарных дней** с даты начала приема заявок. По истечению указанного срока цена публичного предложения понижается на **3 % (Три процента)** (величина снижения) от начальной цены продажи имущества Должника (каждого лота) каждые **7 (Семь) календарных дней** (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Срок приема заявок на торгах посредством публичного предложения может включать не более **5 (пяти) периодов торгов** от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения с возможностью объявления дополнительных этапов снижения.

Минимальная цена продажи на торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере: **по лоту №1 – 6 969 600 рублей и по лоту №2 – 4 031 280 рублей.**

3.3. В сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения указываются сведения, предусмотренные пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

3.4. По окончании очередного периода проведения торгов (этапа снижения цены), в случае, если в указанном периоде поступили заявки на участие в торгах, Организатор торгов утверждает Протокол об Участниках торгов.

3.5. Участниками признаются заявители, представившие заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления Протокола об Участниках.

3.6. Право приобретения имущества Должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества Должника 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.

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

3.8. Конкурсный 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.

Банк при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г., на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г., одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения финансовым управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

Раздел IV. Заключительные положения

4.1. Изменение сроков или существенных условий продажи имущества Должника подлежит обязательному согласованию с кредитором Должника, чье требование обеспечено залогом имущества Должника.

4.2. В случае обнаружения финансовым управляющим Должника при проведении процедуры реализации имущества обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящее Положение, финансовый управляющий предоставляет кредиторам Должника, чье требование обеспечено залогом имущества Должника, соответствующие предложения об изменениях/дополнениях настоящего Положения не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента, когда финансовому управляющему Должника стало известно о таких обстоятельствах.

4.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Положением, финансовый управляющий руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

Финансовый управляющий
Аветисяна Армена Авоевича

Ю. А. Ханнанова

Прошито, пронумеровано на 5 листах

Финансовый управляющий Аветисян А. А.

/ Ю. А. Ханнынова /

Представитель конкурсного управляющего
«Центркомбанк» ООО

/ В. А. Тихонов /

