УТВЕРЖДЕНО:

Залоговый кредитор ОАО КБ «СтройКредит»
В лице представителя конкурсного управляющего –
Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

_______ /М.Е. [illegible]/

«21» [illegible] 2021 года

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ

ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА –

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭНТУЗИАСТ-С»

(ИНН 7710536262, ОГРН 1027700240579, адрес 119330, г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 6, к. 3)

находящегося в залоге ОАО Коммерческий банк «СтройКредит» по Договору об ипотеке (договор о залоге недвижимости) № 1992/КУ-02 от 29.11.2011

(далее по тексту – Предложения)

1. Общие положения

Настоящие Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «ЭНТУЗИАСТ-С» разработаны в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации 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 05 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 03 июня 2015 г. по делу № А40-191299/2014 Общество с ограниченной ответственностью «ЭНТУЗИАСТ-С» (далее – ООО «ЭНТУЗИАСТ-С», Должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 05 декабря 2019 г. по делу № А40-191299/2014 конкурсным управляющим ООО «ЭНТУЗИАСТ-С» утвержден Мосальский Дмитрий Владимирович (СНИЛС 048-202-449-36, ИНН 645405103949, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих 3365, адрес для направления корреспонденции: 107031, г. Москва, Звонарский пер., д. 3, стр. 2, e-mail: [illegible]), член Союза СРО «СЕМТЭК» (ОГРН 1027703026130, ИНН 7703363900, КПП 771601001, адрес: 129626, г. Москва, пр-кт Мира, д. 102, стр. 34, пом. 13).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 01 сентября 2020 г. по делу № А40-191299/2014 требование ОАО КБ «СтройКредит» в лице конкурсного управляющего – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в размере 604 561 944,06 руб. было признано обеспеченным залогом [illegible] нежилым помещением площадью 1 265,9 кв.м, кадастровый (или условный) номер 50:11:0010401:7384, инвентарный номер, литер. 090-020-1906-XXVI, 1Б, расположенное на 12 этаже здания по адресу: Московская область, г. Красногорск, б-р Строителей, д. 4, корп. 1 (номер на поэтажном плане XXXVI) (далее – Нежилое помещение).

Настоящие Предложения содержат положения об условиях и порядке реализации имущества ООО «ЭНТУЗИАСТ-С», обремененного залогом.

2. Продажа имущества ООО «ЭНТУЗИАСТ-С»

2.1 Предметом торгов является следующее имущество ООО «ЭНТУЗИАСТ-С»:

- нежилое помещение площадью 1265,9 кв.м., кадастровый (или условный) номер 50-11:0010401:7384, расположенное на 12 этаже здания по адресу: Московская область, г. Красногорск, б-р Строителей, д. 4, корп. 1 (номер по поэтажному плану XXXVI).

Имущество подлежит реализации 1 лотом.

2.2 Продажа имущества должника осуществляется путем торгов (аукциона) в электронной форме, являющихся открытыми по способу представления предложений о цене.

Электронные торги по продаже имущества проводятся в электронной форме в соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495.

2.3 Определить организатором торгов конкурсного управляющего ООО «ЭНТУЗИАСТ-С», без выплаты ему дополнительного вознаграждения. Оператор электронной площадки – АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, ОГРН 1097847233351).

2.4 Вырученные от продажи заложенного имущества денежные средства распределяются в соответствии со статьей 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 (далее – Закон о банкротстве) и направляются в соответствующей части на погашение требований Залогодержателя – ОАО Коммерческий банк «СтройКредит».

Денежные средства должны быть перечислены Залогодержателю не позднее 10 (Десяти) банковских дней со дня поступления на счет должника денежных средств за продажу имущества.

2.5 Начальная продажная цена имущества, утвержденная в Предложении, составляет 288 542 000,00 руб. и определена в порядке, предусмотренном статьей 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

2.6 Размер задатка для участия в торгах составляет 10 (Десять) процентов от начальной цены лота. Задаток вносится Заявителем на счет, указанный Организатором торгов в публикации. Заявитель вправе направить Задаток на специальный счет Организатора торгов без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка Заявителем считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. В платежном документе на оплату задатка должны быть указаны номер лота и полное наименование Должника. Факт оплаты задатка подтверждается поступлением денежных средств на счет, указанный Организатором торгов в публикации.

2.7 Извещение о проведении торгов (далее по тексту – Извещение) должно быть опубликовано организатором торгов в официальном издании, определенном в соответствии со статьей 28 Закона о банкротстве, в печатном органе по месту нахождения должника Газета – «Коммерсантъ», а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве по адресу www.bankrot.fedresurs.ru не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации извещения. Срок приема заявок составляет 25 рабочих дней.

2.8 Заявка на участие в торгах составляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

а) для Заявителя – юридического лица: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

б) для Заявителя – физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

в) обязательство Заявителя соблюдать требования, указанные в Сообщении о торгах;

г) согласие Заявителя приобрести имущество по цене, не ниже начальной цены продажи имущества, указанной в Сообщении о торгах;

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Банку, кредиторам, конкурсному управляющему, организатору торгов и о характере этой заинтересованности, об участии в капитале Заявителя конкурсного управляющего, а также иные сведения о заинтересованности по отношению к Должнику, кредиторам, конкурсному управляющему, предусмотренные статьей 19 Закона о банкротстве.

2.9 К Заявке должны быть приложены [illegible] документы:

а) действительная на день представления Заявки выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для юридического лица), действительная на день представления Заявки выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для индивидуального предпринимателя); копии документов, удостоверяющих 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);

б) копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о наличии такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица, и если для Заявителя приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой;

в) подтверждение полномочий лица на осуществление действий от имени Заявителя.

2.10 Документы, прилагаемые к направляемой Оператору Заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью Заявителя.

2.11 Организатор торгов принимает решение о признании Заявителей Участниками торгов (далее по тексту – Участники) или об отказе в допуске Заявителей к участию в торгах по результатам рассмотрения в течение пяти дней всех поступивших Заявок и прилагаемых к ним документов, а также установления факта поступления от Заявителей задатков.

2.12 К участию в торгах допускаются 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.

Заявители, допущенные к торгам, признаются Участниками торгов.

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

- заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и Сообщением о торгах;
- представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный Организатором торгов в публикации, не подтверждено на дату составления Протокола об Участниках.

2.13 Решение Организатора торгов о признании Заявителей Участниками или об отказе в допуске Заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении Участников торгов (далее по тексту – Протокол об Участниках) по каждому выставленному на торги лоту.

2.14 Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

2.15 Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

2.16 «Шаг аукциона» - величина повышения начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона составляет 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона не изменяется в течение проведения торгов.

2.17 Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, согласно Приказу Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

2.18 Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества и определяет победителя открытых торгов. В случае, если были представлены предложения о цене, равные цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения.

2.19 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 и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене имущества/лота, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества/лота в ходе торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов.

2.20 Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В течение 3 (трех) часов после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем Участникам открытых торгов.

2.21 Суммы внесённых участниками задатков возвращаются всем участникам, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретенного с торгов имущества.

Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, если:

а) не было представлено ни одной Заявки;

б) к участию в торгах был допущен один Участник;

в) поданные Заявки не соответствуют условиям торгов.

Если к участию в торгах был допущен только один Участник, Заявка которого соответствует условиям торгов и содержит предложение о цене имущества не ниже установленной Начальной цены продажи, конкурсный управляющий вправе заключить договор купли-продажи имущества с этим единственным Участником (далее - единственный Участник) в соответствии с условиями торгов и по цене, предложенной Участником.

2.22 Сообщение об итогах торгов должно быть опубликовано в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, в течение 15 рабочих дней со дня утверждения соответствующего протокола.

Если торги признаны состоявшимися, в сообщении должны быть указаны сведения о Победителе (фирменное наименование - для юридических лиц; фамилия, имя, отчество - для физических лиц), в том числе о наличии или об отсутствии заинтересованности Победителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему, организатору торгов и о характере такой заинтересованности, о предложенной Победителем цене.

2.23 В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора. Предложение о заключении договора и проект договора купли-продажи могут быть направлены победителю торгов в электронном виде. При уклонении или отказе Победителя от заключения договора купли-продажи имущества в пятидневный срок с даты получения соответствующего предложения внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества Участнику, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими Участниками, за исключением Победителя. В случае если цены имущества, предложенные другими Участниками, одинаковы, предложение заключить договор купли-продажи имущества направляется Участнику, первому внесшему соответствующее предложение по цене.

2.24 Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

1) сведения об имуществе, его составе, характеристиках;

2) цена продажи имущества;

3) сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

4) условия о порядке и сроках передачи имущества покупателю;

5) условия об оплате имущества в срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора, путем перечисления денежных средств на указанный в договоре счет должника;

6) иные условия, предусмотренные действующим законодательством при покупке соответствующего вида имущества.

2.25 Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в срок, не превышающий 30 (тридцати) дней со дня подписания договора.

2.26 Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами.

2.27 Начальная цена продажи имущества при проведении повторных торгов устанавливается на 10 (Десять) процентов ниже начальной цены реализации на первых торгах и составляет 289 967 300,00 руб.

2.28 Повторные торги организуются и проводятся в порядке и на условиях, определенных настоящим Предложением для организации и проведения торгов.

В случае, если повторные торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным участником торгов, Залогодержатель по обязательствам, обеспеченным залогом, вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

При этом указанный кредитор обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии со статьей 18.1, пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 138 Закона, в течение 10 дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

При оставлении предмета залога за собой между кредитором, требования которого обеспечены залогом, и должником заключается договор (соглашение) в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством о залоге.

2.29 В случае неполучения конкурсным управляющим заявления залогового кредитора об оставлении заложенного имущества за собой в течение 30 дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, а также при неоплате залоговым кредитором суммы в соответствии с абзацем вторым пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, заложенное имущество подлежит продаже посредством публичного предложения в установленном порядке.

2.30 При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах, сроком на 37 (Тридцать семь) календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 6 (шесть) процентов (величина снижения) каждые 7 (семь) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) является ценой на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Срок приема заявок на торгах посредством публичного предложения включает 11 (одиннадцать) периодов от даты начала приема заявок, указанной в сообщении о продаже имущества Должника. Цена реализации на последнем периоде проведения торгов составит 103 985 380,00 руб.

2.31 В сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения [illegible], предусмотренные пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

2.32 По окончании очередного периода проведения торгов (этапа снижения цены) [illegible] периоде поступили заявки на участие в торгах, Организатор торгов [illegible] об Участниках торгов.

Участниками признаются – Заявители, представившие Заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и [illegible] сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления протокола об Участниках.

2.33 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.

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

2.35 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.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, 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 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 названной статьи, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

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

3. Заключительные положения

3.1 [illegible] ООО «ЭНТУЗИАСТ-С» подлежит продаже [illegible] в течение всего срока конкурсного производства. Изменения сроков и существенных условий продажи имущества должника подлежат [illegible] с кредитором ООО «ЭНТУЗИАСТ-С», чьи требования обеспечены залогом имущества должника.

В случае, если конкурсным управляющим ООО «ЭНТУЗИАСТ-С» при проведении процедуры конкурсного производства обнаружены обстоятельства, в связи с которыми требуется [illegible] порядок продажи имущества ООО «ЭНТУЗИАСТ-С», конкурсный управляющий представляет соответствующие предложения об [illegible] порядка, сроков и условий продажи имущества должника, [illegible] в течение [illegible] с момента выявления указанных обстоятельств.

[illegible], не предусмотренных настоящим Порядком, конкурсный управляющий действует по своему усмотрению, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации.

Конкурсный управляющий
ООО «ЭНТУЗИАСТ-С» /Д.В. М[illegible]/