**Документация по проведению торгов**

**Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения» по реализации имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».**

## **1. Информация о торгах**

## Торги по реализации недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Капитальные вложения» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» (далее – «торги», «аукцион») проводятся на основании решения ООО «УК «Навигатор» (Приказ № 152 от «29» декабря 2021 года).

## Форма торгов – открытый одноэтапный аукцион в электронной форме с повышением стартовой цены продажи на 5 072 034 руб, от начальной цены реализации – 101 440 680 (Сто один миллион четыреста сорок тысяч шестьсот восемьдесят) рублей, НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации

## Требования настоящей документации являются обязательными для исполнения всеми Участниками аукциона.

Проведение торгов не является обязательным, требования Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» на торги не распространяются, торги проводятся в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **2. Организатор торгов**

## Организатор торгов – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. **Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения»**, сокращенное наименование – ООО «УК «Навигатор» Д.У. **ЗПИФ рентным «Капитальные вложения»**;

## Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4

## Контактное лицо (по рабочим дням с 9:00 до 18:00):

представитель Организатора торгов, тел.: 8 (909) 646 44 36e-mail: yury.yurchenko@trust.ru

## **2.1. Электронная торговая площадка – Оператор электронной площадки аукциона (далее – «Оператор электронной площадки») - Акционерное общество «Российский аукционный дом», электронный адрес (https://rad.lot-online.ru/)**

## Аукцион проводится на сайте Оператора электронной торговой площадки (далее – «ЭТП»): Акционерное общество «Российский аукционный дом», <https://rad.lot-online.ru/> в секции по продаже имущества частных собственников. Извещение и настоящая документация в электронной форме размещается на сайте <https://rad.lot-online.ru/>.

Порядок взаимодействия между Организатором торгов, Оператором электронной площадки, Пользователями, Претендентами, Участниками и иными лицами при проведении аукциона, а также порядок проведения торгов регулируется Регламентом Системы электронных торгов (СЭТ) Акционерного общество «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов по продаже имущества частных собственников.

**3. Предмет торгов – ЛОТ-2**

## Имущество в составе ЛОТ-2 (далее – по тексту также «Недвижимое имущество»), а именно:

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 172 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев, кадастровый номер: 61:05:600002:434;

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 492 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская, кадастровый номер: 61:05:600003: 394

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 460 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ, кадастровый номер: 61:05:600003:397

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 190 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин, кадастровый номер: 61:05:600003:398

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 480 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский, кадастровый номер: 61:05:600008:186

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 611 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки, кадастровый номер: 61:05:600009:161

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 911 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский, кадастровый номер: 61:05:600011: 83

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 6 824 400 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов, кадастровый номер61:05:600013:184.

В отношении Недвижимого имущества установлено обременение в виде доверительного управления в пользу ООО «УК «Навигатор».

Актуальная информация об обременениях, ограничениях в отношении Недвижимого имущества, будет указана в договоре купли-продажи Недвижимого имущества по состоянию на дату заключения договора купли-продажи Недвижимого имущества (в случае наличия). Текущая информация об арендаторах/потенциальных арендаторах Недвижимого имущества может быть получена посредством направления соответствующего запроса контактному лицу, указанному в разделе 2 настоящей документации.

Реализуемое на открытом аукционе в электронной форме Недвижимое имущество никому не продано, не является предметом судебного разбирательства, не находится под арестом, право собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Капитальные вложения» на Недвижимое имущество не оспаривается.

ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ рентным «Капитальные вложения» обладает всеми законными правами для реализации Недвижимого имущества, имеются все необходимые разрешительные документы, уплачены все налоги и обязательные сборы.

**4. Стартовая и минимальная цена реализации Недвижимого имущества**

## 4.1. **Стартовая (начальная) цена** реализации Недвижимого имущества – 101 440 680 (Сто один миллион четыреста сорок тысяч шестьсот восемьдесят) рублей, НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.

## 4.2. **Минимальная цена** реализации (продажи) Недвижимого имущества – 101 440 680 (Сто один миллион четыреста сорок тысяч шестьсот восемьдесят) рублей, НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, в том числе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № Лота | Описание имущества фонда, подлежащего отчуждению | Минимальная цена продажи, руб., в т.ч. НДС |
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 172 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев, кадастровый номер: 61:05:600002:434 | 1 152 400 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 492 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, , примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская, кадастровый номер: 61:05:600003: 394 | 9 996 400 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 460 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ, кадастровый номер: 61:05:600003:397 | 3 082 000 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 190 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин, кадастровый номер: 61:05:600003:398 | 7 973 000 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 480 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский, кадастровый номер: 61:05:600008:186 | 9 916 000 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 611 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки, кадастровый номер: 61:05:600009:161 | 10 793 700 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 911 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский, кадастровый номер: 61:05:600011: 83 | 12 803 700 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 6 824 400 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов, кадастровый номер61:05:600013:184 | 45 723 480 |

## 4.3. **Шаг аукциона на повышение**: 5 072 034 (Пять миллионов семьдесят две тысячи тридцать четыре) рубля от начальной цены лота, на повышение (при этом у покупателя есть возможность предлагать размер шага, кратный нескольким шагам вперед).

**5. Сведения об имуществе, выставляемом на торги в электронной форме («Недвижимое имущество»).**

## 5.1. Наименование, адрес (местонахождение) и характеристики Недвижимого имущества в составе ЛОТА-2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/н | Описание Недвижимого имущества | Тип | Общая площадь, кв.м. |
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 172 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев, кадастровый номер: 61:05:600002:434 | Земельный участок | 172 000 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 492 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская, кадастровый номер: 61:05:600003: 394 | Земельный участок | 1 492 000 |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 460 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ, кадастровый номер: 61:05:600003:397 | Земельный участок | 460 000 |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 190 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин, кадастровый номер: 61:05:600003:398 | Земельный участок | 1 190 000 |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 480 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский, кадастровый номер: 61:05:600008:186 | Земельный участок | 1 480 000 |
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 611 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки, кадастровый номер: 61:05:600009:161 | Земельный участок | 1 611 000 |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 911 000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский, кадастровый номер: 61:05:600011: 83 | Земельный участок | 1 911 000 |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 6 824 400 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Боковский район, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов, кадастровый номер61:05:600013:184 | Земельный участок | 6 824 400 |

## 5.2. Любое заинтересованное лицо со дня начала приема заявок до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе вправе осмотреть выставленное на продажу Недвижимое имущество.

## Запрос на осмотр выставленного на продажу Недвижимого имущества может быть направлен контактному лицу, указанному в разделе 2 настоящей документации, не позднее чем за 2 (Два) рабочих дня до даты окончания приема заявок.

## Требования к лицам, желающим осмотреть Недвижимое имущество:

## cоблюдение даты и времени, назначенных для доступа и осмотра Недвижимого имущества. Допустимое время ожидания сторонами не более 15 минут;

## предъявление документа, удостоверяющего личность, либо доверенности (в простой письменной форме на представление интересов) на осмотр Недвижимого имущества от лица, оформившего заявку на его осмотр.

## 5.3. Подача заявки осуществляется путем заполнения ее электронной формы, размещенной на электронной площадке в разделе, находящемся в открытом доступе, и подписания ее электронной подписью Претендента (его уполномоченного представителя).

## 5.4. Проект договора купли-продажи Недвижимого имущества, перечень документов для обязательного представления претендентом, победителем при заключении договора купли-продажи Недвижимого имущества (либо единственным участником в случае, если Организатор торгов примет решение о заключении договора купли-продажи Недвижимого имущества с ним), выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Недвижимое имущество прилагаются к настоящей документации.

## 5.5. Порядок определения победителя аукциона: представлен в разделе 12 «Порядок проведения электронного аукциона и определения победителей электронного аукциона» настоящей документации.

5.6. При продаже Недвижимого имущества муниципальное образование (поселение), на территории которого находятся земельные участки, имеет преимущественное право покупки этого Недвижимого имущества в собственность. Организатор торгов обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подведения итогов торгов аукциона известить муниципальное образование (поселение) и Правительство Ростовской области о намерении продать Недвижимое имущество по цене, предложенной победителем аукциона/единственным участником аукциона/участнику аукциона, первому подавшему заявку. Сделка купли-продажи Недвижимого имущества совершается под отлагательным условием, права и обязанности по сделке возникнут после отказа муниципального образования (поселения) от преимущественного права покупки Недвижимого имущества, либо в случае не уведомления Продавца муниципальным образованием (поселением) в письменной форме о намерении приобрести Недвижимое имущество в течение 30 (Тридцати) дней со дня поступления извещения Продавца о продаже Недвижимого имущества.

## **6. Условия участия в электронном аукционе**

## 6.1. Лицо, желающее приобрести Недвижимое имущество, выставляемое на электронный аукцион (далее – «Претендент» или «Претенденты»), обязано осуществить следующие действия:

## внести задаток в указанном в настоящей документации размере и порядке;

## в установленном порядке подать заявку по утвержденной Оператором электронной площадки форме.

Заявка подписывается электронной подписью Претендента. К заявке прилагаются подписанные [электронной подписью](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=72518;fld=134) документы Претендента.

## 6.2. Для обеспечения доступа к подаче заявки и дальнейшей процедуре электронного аукциона Претенденту необходимо пройти регистрацию на электронной торговой площадке Акционерного общества «Российский аукционный дом» в соответствии с Регламентом электронной площадки.

По результатам рассмотрения заявки и документов Претендента, осуществляемого в порядке и на условиях, указанных в настоящей документации, Претендент признается и именуется Участником аукциона.

## 6.3. Претендент (Участник аукцион) несет все расходы, связанные с участием в аукционе, в том числе с регистрацией и аккредитацией на ЭТП, с подготовкой и предоставлением заявки на участие в аукционе, иной документации, а Организатор торгов не имеет обязательств по этим расходам независимо от итогов аукциона, а также оснований их завершения, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

## 6.4. Претендент (Участник аукцион) не вправе требовать компенсацию упущенной выгоды в связи с подачей заявки на участие в аукционе (участием в аукционе), а также по результатам проведения аукциона.

## **7. Порядок, место, даты начала и окончания приема заявок**

**Время приема заявок:** круглосуточно по электронному адресу ЭТП в сети Интернет: https://rad.lot-online.ru

**Дата и время начала приема заявок:** «\_\_\_» декабря 2021 года (по московскому времени).

**Дата и время окончания приема заявок:** «\_\_\_\_» декабря 2022 года в 12:00 часов (по московскому времени); заявки, поданные позднее установленного срока, не рассматриваются.

**Дата и время определения Участников аукциона:** «\_\_\_\_\_» февраля 2022 года в 16:00 часов (по московскому времени).

**Дата и время, место проведения аукциона** (дата и время начала приема предложений от Участника аукциона): «\_\_\_\_» февраля 2022 года в 10:00 часов (по московскому времени) на электронной торговой площадке Акционерное общество «Российский аукционный дом», <https://rad.lot-online.ru/>.

**Дата подведения итогов аукциона**: «\_\_\_» февраля 2022 года. Процедура проведения аукциона в электронной форме считается завершенной со времени подписания протокола об ее итогах

## **8. Размер, порядок внесения задатка и его возврата**

## 8.1. Задаток вносится в размере 20 288 136 (Двадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч сто тридцать шесть) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации.

## Реквизиты для внесения задатка и назначение платежа:

## ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ рентным «Капитальные вложения:

## Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4

**ИНН** 7725206241**, КПП** 770201001**,**

**ОГРН** 1027725006638

Р/с № 40701810001700000661

в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

к/с № 30101810300000000985

БИК 044525985

## Назначение платежа: задаток за ЛОТ № 2 в рамках торгов по реализации недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Капитальные вложения» под управлением ООО «УК «Навигатор».

## 8.2. Задаток для участия в электронном аукционе служит обеспечением исполнения обязательства победителя аукциона по заключению договора купли-продажи Недвижимого имущества и оплате приобретенного Недвижимого имущества, вносится единым платежом в срок не позднее даты и времени окончания приема заявок на указанный выше счет.

## 8.3. Задаток возвращается в следующем порядке:

## на расчетный счет Участника аукциона, с которого была произведена оплата задатка, за исключением победителя аукциона, – в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи Недвижимого имущества между Организатором торгов и победителем аукциона;

## Претендентам, не допущенным к участию в аукционе, – в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня подписания протокола о признании Претендентов Участниками аукциона;

## Победителю аукциона, в случае реализации муниципальным образованием (поселением) своего преимущественного права покупки Недвижимого имущества, - в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения уведомления о намерении приобрести Недвижимое имущество.

В случае, если задаток для участия в электронном аукционе не представляется возможным вернуть на расчетный счет Участника аукциона/Претендента, с которого была произведена оплата задатка, задаток возвращается в течение 5 (Пяти) рабочих днем с даты получения Организатором торгов соответствующего письма от Участника аукциона/Претендента с указанием корректных реквизитов Участника аукциона/Претендента.

## 8.4. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи Недвижимого имущества задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение договора купли-продажи Недвижимого имущества.

## 8.5. Сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со [статьей 437](consultantplus://offline/ref=115CA6CD5A6F939B4EAE3B8E471940784F54839F120E3B05EB7A8511ABB3C78407C1CA9B00FFE7B6h5E8H) Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача Претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

## **9. Порядок и срок отказа от проведения продажи имущества, порядок внесения изменений в настоящую документацию**

## 9.1. Организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона в любое время до окончания срока подачи заявок без объяснения причин, не неся при этом никакой ответственности перед Претендентами (Участниками аукциона) или третьими лицами.

## При этом задатки возвращаются Претендентам в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты публикации извещения об отказе от проведения аукциона на ЭТП.

## Извещение об отказе от проведения аукциона размещается Организатором торгов на ЭТП в течение того же рабочего дня, когда было принято решение об отказе.

## 9.2. Организатор торгов вправе принять решение о внесении изменений в документацию о проведении электронного аукциона не позднее, чем за 1 (Один) календарный день до даты окончания срока приема заявок.

## При этом изменения, внесенные в документацию о проведении электронного аукциона, размещаются на ЭТП в срок не позднее окончания рабочего дня, следующего за датой принятия решения о внесении указанных изменений.

## При этом Организатор торгов не несет ответственность в случае, если Претендент не ознакомился с изменениями, внесенными в документацию о проведении электронного аукциона, размещенными надлежащим образом.

## 9.3. Оператор электронной площадки приостанавливает проведение электронного аукциона в случае технологического сбоя, зафиксированного программно-аппаратными средствами электронной площадки, но не более чем на одни сутки. Возобновление проведения продажи имущества начинается с того момента, на котором аукцион был прерван.

## В течение одного часа со времени приостановления электронного аукциона Оператор электронной площадки размещает на ЭТП информацию о причине приостановления аукциона, времени приостановления и возобновления аукциона, уведомляет об этом Участников аукциона, а также направляет указанную информацию Организатору торгов для внесения в протокол о результатах проведения аукциона.

## **10.** **Перечень требуемых для участия в электронном аукционе документов и требования к их оформлению**

## 10.1. Для участия в электронном аукционе Претенденты (лично или через своего представителя) одновременно с заявкой на участие в аукционе представляют электронные копии документов, заверенных электронной подписью.

## 10.2. Все документы (формы, заполненные в соответствии с требованиями настоящей документации, а также иные данные и сведения, предусмотренные настоящей документацией, оформленные в соответствии с требованиями настоящего подраздела), входящие в состав заявки на участие в аукционе, должны быть предоставлены Претендентами через ЭТП в отсканированном виде в доступном для прочтения формате (предпочтительнее формат \*.pdf, формат: один файл – один документ). Все файлы заявки на участие в аукционе, размещенные Претендентами на ЭТП, должны иметь наименование либо комментарий, позволяющие идентифицировать содержание данного файла заявки на участие в аукционе, с указанием наименования документа, представленного данным файлом. Допускается размещение на ЭТП документов, сохраненных в архивах, при этом размещение на ЭТП архивов, разделенных на несколько частей, открытие каждой из которых по отдельности невозможно, не допускается.

## Сведения, которые содержатся в заявке, не должны содержать двусмысленных толкований.

## Все документы, входящие в состав заявки, должны содержать четкий текст, быть заполнены по всем пунктам. Подчистки и исправления не допускаются.

## Заявка подготавливается и подается посредством программных и технических средств ЭТП в форме одного электронного документа или нескольких электронных документов согласно регламенту ЭТП.

## Заявка на участие в аукционе, подготовленная Претендентом, а также вся корреспонденция и документация, связанная с аукционом, которыми обмениваются Претендент и Организатор торгов, должны быть написаны на русском языке.

## 10.3. В случае если от имени Претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени Претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени Претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица. К данным документам также прилагается их опись.

## 10.4. Документооборот между Претендентами, Участниками аукциона и Организатором торгов осуществляется через ЭТП в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью Организатора торгов, Претендента или Участника аукциона, либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно Организатора торгов, Претендента или Участника аукциона. Данное правило не распространяется для договора купли-продажи Недвижимого имущества, который дополнительно оформляется сторонами в простой письменной форме.

## 10.5. Любые вспомогательные документы, представленные Претендентом (Участником аукциона), могут быть составлены на иностранном языке, если такие материалы сопровождаются точным, нотариально удостоверенным переводом на русский язык (в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, на документах должен быть проставлен апостиль компетентного органа государства, в котором этот документ был составлен). Наличие противоречий между представленным документом и его переводом, которые изменяют смысл представленного документа, расценивается Аукционной комиссией как предоставление Участником аукциона недостоверных сведений в составе заявки на участие в аукционе.

## 10.6. Все цены должны быть выражены в российских рублях и включать все налоги и другие обязательные платежи, стоимость всех иных расходов, связанных с заключением и исполнением договора купли-продажи Недвижимого имущества.

## 10.7. Прочие правила подготовки и подачи заявки на участие в аукционе через ЭТП определяются регламентом ЭТП.

10.8. Перечень представляемых документов для юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей указан в Приложении №3 к настоящей документации.

## **11. Определение участников электронного аукциона**

## 11.1. В указанный в настоящей документации день и время определения Участника аукциона Организатор торгов рассматривает заявки и документы Претендентов.

## 11.2. По результатам рассмотрения заявок и документов Организатор торгов принимает решение о признании Претендентов Участниками аукциона (по тексту настоящей документации – «Участник аукциона»).

## Претендент не допускается к участию в электронном аукционе по следующим основаниям:

## представленные документы не подтверждают право Претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

## представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в настоящей документации, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

## заявка подана лицом, не уполномоченным Претендентом на осуществление таких действий;

## не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет, указанный в настоящей документации;

## Претендент является специализированным депозитарием ЗПИФ рентного «Капитальные вложения», лицом, осуществляющим ведение реестра владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Капитальные вложения», аудитором ЗПИФ рентного «Капитальные вложения, оценщиком ЗПИФ рентного «Капитальные вложения», владельцем инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Капитальные вложения»», участником ООО «УК «Навигатор», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ООО «УК «Навигатор», дочерним или зависимым обществом ООО «УК «Навигатор»;

## Претендент является иностранным гражданином, иностранным юридическим лицом, лицом без гражданства, а также юридическим лицом, в уставном (складочном) капитале которого доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов (ст. 2 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

## Настоящий перечень оснований отказа Претенденту на участие в аукционе является исчерпывающим.

## 11.3. Организатор торгов в день рассмотрения заявок и документов Претендента и установления факта поступления задатка подписывает протокол о признании Претендентов Участниками, в котором приводится перечень принятых заявок (с указанием имен (наименований) Претендентов), перечень отозванных заявок, имена (наименования) Претендентов, признанных Участниками аукциона, а также имена (наименования) Претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, с указанием оснований отказа.

## Претендент, допущенный к участию в аукционе, приобретает статус Участника аукциона с момента оформления Организатором протокола о признании Претендентов Участниками аукциона.

## **12. Порядок проведения электронного аукциона и определения победителей электронного аукциона**

## 12.1. Процедура электронного аукциона проводится на электронной торговой площадке Акционерного общества «Российский аукционный дом» в день и время, указанные в настоящей документации, путем последовательного повышения Участниками аукциона начальной (стартовой) цены продажи на величину, равную либо кратную величине «шага аукциона».

## Подача ценовых предложений в ходе проведения аукциона может производиться многократно.

## 12.2. Организатор торгов осуществляет проведение аукциона, формирование протокола проведения аукциона, а также публикацию протокола итогов торгов.

## 12.3. Критерием определения победителя аукциона в электронной форме является наибольшая цена за покупку Недвижимого имущества, предложенная Участником аукциона в электронной форме при наличии поданных ценовых предложений в ходе аукциона.

## 12.4. После определения победителя аукциона и цены за покупку, а также случаях, если участие в Аукционе принял один участник (к участию в Аукционе допущен только один претендент или предложение о цене сделал только один участник), если при проведении аукциона ни один из Участников не сделал ценовое предложение, оформляется протокол об итогах аукциона. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания протокола об итогах электронного аукциона Организатор аукциона и победитель аукциона/единственный участник аукциона/участник аукциона, первым подавший заявку (далее – «Победитель аукциона») оформляют договор купли-продажи Недвижимого имущества (по форме, указанной в Приложении 2 к документации по проведению торгов) с отлагательным условием о том, что права и обязанности сторон по договору возникают только при условии, что Правительство Ростовской области или муниципальное образование откажутся от преимущественного права покупки Недвижимого имущества (или его части) либо в случае не уведомления Продавца Правительством Ростовской области или муниципальным образованием в письменной форме о намерении приобрести Недвижимое имущество в течение тридцати дней со дня поступления извещения Продавца о продаже Недвижимого имущества (далее – «Отлагательное условие»).

## Организатор торгов обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания протокола об итогах аукциона известить исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования (поселения) и Правительство Ростовской области о намерении продать Недвижимое имущество по цене, предложенной победителем аукциона (или по начальной цене, если в аукционе принял участие только один участник или при проведении аукциона ни один из Участников не сделал ценовое предложение). В случае, если муниципальное образование (поселение) в течение 30 (Тридцати) дней со дня поступления извещения откажется от покупки Недвижимого имущества либо не уведомят в письменной форме Организатора торгов о намерении приобрести Недвижимое имущество, Организатор торгов и Победитель аукциона считаются связанными взаимными правами и обязанностями по договору купли-продажи недвижимого имущества. При этом Организатор аукциона обязуется в течение 40 (Сорока) дней с даты заключения договора направить в адрес Победителя аукциона уведомление о наступлении или ненаступлении Отлагательного условия. В день получения Победителем аукциона уведомления о наступлении Отлагательного условия Организатор торгов и Победитель аукциона считаются связанными взаимными правами и обязанностями по договору купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Дата возникновения прав и обязанностей по договору»). При этом датой получения Победителем аукциона уведомления о наступлении Отлагательного условия будет считаться:

## - при направлении уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении – дата получения уведомления получающей Стороной, либо в случае неполучения (уклонения) получающей Стороной – дата истечения срока хранения почтового отправления, установленная п. 34 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных Приказом Минкомсвязи России от 31.07.2014 № 234 «Об утверждении Правил оказания услуг почтовой связи»;

## - при направлении курьерской доставкой – дата, указанная курьерской организацией как дата вручения уведомления по адресу получающей Стороны.

## - при доставке уполномоченному представителю получающей Стороны – дата, проставленная получающей Стороной в дату получения уведомления на копии уведомления, свидетельствующая о получении уведомления, получающей Стороной.

## 12.5. В случае уклонения Победителя аукциона от заключения договора и/или невнесения оплаты в установленный срок, Победитель аукциона утрачивает право на заключение договора, Организатор торгов заключает договор с Отлагательным условием с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене.

## При этом заключение договора для участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене, является обязательным.

Заключение договора в соответствии с условиями настоящего пункта происходит в порядке, предусмотренном п. 12.4 настоящей Документации с учетом преимущественного права покупки.

## В случае если Победитель аукциона или Участник, сделавший предпоследнее предложение о цене, признается уклонившимся от заключения договора, то денежные средства, внесенные ими в качестве обеспечения заявки (задаток), не возвращаются.

12.6. Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:

12.6.1. не поступило ни одной заявки на участие в Аукционе;

12.6.2. ни один претендент не допущен к участию в Аукционе;

12.6.3. ни один из участников не сделал предложение о цене;

12.6.4. участие в Аукционе принял один участник (к участию в Аукционе допущен только один претендент или предложение о цене сделал только один участник).

12.7. При этом, в случае если по окончании срока подачи заявок на участие в торгах, подана только одна заявка и (или) по результатам рассмотрения заявок только один заявитель признан Участником аукциона, Организатор торгов вправе заключить договор с Отлагательным условием с единственным участником по предмету торгов по начальной цене продажи, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Организатором торгов протокола рассмотрения единственной заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме и подведения итогов процедуры. При этом заключение договора купли-продажи для единственного участника аукциона является обязательным.

## В случае если между Организатором торгов и единственным участником в сроки, установленные настоящим пунктом, по инициативе Организатора торгов не будет заключен договор купли-продажи Недвижимого имущества, то задаток возвращается единственному участнику в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Организатором торгов протокола рассмотрения единственной заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме и подведения итогов процедуры на расчетный счет единственного участника аукциона, с которого была произведена оплата задатка.

## 12.8. В случае если к участию в аукционе допущено несколько Участников аукциона, но при проведении аукциона ни один из них не сделал ценовое предложение, то аукцион признается несостоявшимся, а Организатор торгов, и Участник аукциона, подавший заявку на участие в аукционе первым, обязуются заключить договор купли-продажи недвижимого имущества с Отлагательным условием, по начальной (стартовой) цене. В случае уклонения или отказа такого Участника аукциона от заключения договора купли-продажи Недвижимого имущества в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты признания аукциона несостоявшимся, задаток такому Участнику аукциона не возвращается, и он утрачивает право на заключение договора купли-продажи Недвижимого имущества.

## 12.9. Процедура электронного аукциона считается завершенной со времени подписания Организатором торгов и победителем аукциона протокола об итогах электронного аукциона (в случае, если аукцион признан состоявшимся) или подписания только Организатором торгов протокола об итогах электронного аукциона (в случае, если аукцион признан несостоявшимся).

## Протокол об итогах электронного аукциона, подписанный Организатором торгов и победителем аукциона (по форме Приложения №1 к настоящей документации), является документом, удостоверяющим в силу п. 6 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации факт заключения договора купли-продажи имущества на условиях, изложенных в Приложении № 2 к настоящей документации.

## В течение одного часа со времени подписания протокола об итогах аукциона в открытой части электронной площадки размещается следующая информация:

## а) наименование недвижимого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (спецификация лота);

## б) цена сделки;

## в) фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица – победителя.

12.10. С целью последующей государственной регистрации перехода права собственности Организатор торгов и победитель аукциона в течение 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты подписания Организатором торгов и победителем аукциона протокола об итогах электронного аукциона оформляют договор купли-продажи Недвижимого имущества по форме, предусмотренной Приложением № 2 к настоящей документации.

**13. Порядок оплаты**

13.1. Сумма в размере 20 288 136 (Двадцать миллионов двести восемьдесят восемь тысяч сто тридцать шесть) рублей ноль копеек), НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, перечисленная победителем аукциона ранее в качестве задатка для участия в открытом аукционе в электронной форме по продаже Недвижимого имущества засчитывается в счет оплаты стоимости Недвижимого имущества.

13.2. Оставшуюся часть стоимости Недвижимого имущества Покупатель обязуется уплатить путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца по договору купли-продажи Недвижимого имущества в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с Даты возникновения прав и обязанностей по Договору, до момента подачи документов на государственную регистрацию перехода права на Недвижимое имущество на Покупателя, а в случае использования для расчетов аккредитива, в сроки и на условиях, установленных соответствующим договором купли-продажи.

## **14. Переход права собственности на имущество**

## 14.1. Право собственности на Недвижимое имущество переходит к победителю аукциона с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Победителю аукциона включительно.

## 14.2. Все иные вопросы, касающиеся проведения продажи, не нашедшие отражения в настоящей документации, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

**Приложение 1**

**к документации по проведению торгов**

|  |
| --- |
| **ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПРОТОКОЛА**  **о результатах электронного аукциона**  **РАД-\_\_\_\_\_\_**  **\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.**  **Дата и время начала аукциона:**.  **Дата и время завершения аукциона:**.  **Электронная торговая площадка:** Акционерное общество «Российский аукционный дом», [*https://rad.lot-online.ru/*](https://rad.lot-online.ru/)  Организатором аукциона – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. **Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Капитальные вложения»**, сокращенное наименование – ООО «УК «Навигатор» Д.У. **ЗПИФ рентным «Капитальные вложения»**; проведен открытый аукцион в электронной форме по продаже:  Лот №2.  Аукцион проведен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.  Начальная цена:.  Шаг аукциона:. |

К аукциону было допущено \_ участника(ов), которым присвоены номера аукционных билетов, указанные в таблице 1.

**Таблица 1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п\п** | **Полное наименование участников аукциона** | **Представитель участника** | **№**  **билета** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |

Победителем аукциона признан участник с аукционной карточкой– **\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Цена приобретения: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Оплата приобретенного имущества производится Победителем аукциона в порядке и размере, определенном в договоре купли-продажи.

При уклонении (отказе) Победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи или оплаты имущества задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение указанного договора.

Протокол подведения итогов аукциона является документом, удостоверяющим право победителя аукциона на заключение договора купли-продажи по итогам аукциона.

|  |  |
| --- | --- |
| **Организатор** | **Победитель** |
| ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ рентным «Капитальные вложения |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

**Приложение 2**

**к документации по проведению торгов**

**Договор №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимого имущества**

(является неотъемлемой частью настоящей Документации, представлено отдельным файлом в электронном виде)

**Приложение 3**

**к документации по проведению торгов**

Перечень документов для обязательного предоставления Претендентом, победителем при заключении договора купли-продажи и требования к их оформлению.

I. Для юридических лиц (индивидуальных предпринимателей в применимой части):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование документа | Форма предоставления | | |
| Подлинник | Нотариально заверенная копия | Копия, заверенная Претендентом или уполномоченным представителем Претендента |
| 1 | Надлежащим образом оформленные и заверенные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц Претендентов. |  |  | Х |
| 2 | Паспорт Претендента (руководителя организации) |  |  | Х |
| 3 | Учредительные документы юридического лица:  - действующая редакция Устава с внесенными изменениями и дополнениями;  - положение с внесенными изменениями и дополнениями (при наличии для филиалов и представительств). |  | Х |  |
| 4 | Регистрационные документы:   1. свидетельство о государственной регистрации юридического лица; свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя; 2. свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года (для организаций, зарегистрированных до 01.07.02г.); 3. свидетельство о регистрации юридического лица (для организаций, зарегистрированных после 01.07.02г.); 4. свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр о внесении изменений в сведения о юридическом лице; 5. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; 6. информационное письмо об учете в ЕГРПО (Статрегистре Росстата). |  | Х |  |
| 5 | Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (датой не более 15 календарных дней до заключения договора купли-продажи Недвижимого имущества); выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (датой не более 15 календарных дней до заключения договора купли-продажи Недвижимого имущества). | Х | Х |  |
| 6 | Документ, подтверждающий уведомление федерального антимонопольного органа или его территориального органа о намерении приобрести Объект, в случае, если такая сделка требует предварительного согласия антимонопольного органа или последующего его уведомления по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». | Х |  |  |
| 7 | Иностранные юридические лица для подтверждения статуса юридического лица предоставляют выписку из торгового реестра страны происхождения или иное аналогичное доказательство юридического статуса иностранного Претендента в соответствии с законодательством страны его местонахождения. | Х |  |  |
| 8 | Для АО – Выписка из реестра акционеров общества, для ООО – Список участников общества или Выписка из реестра списков Участников общества (датой не более 15 календарных дней до заключения договора купли-продажи Недвижимого имущества). | Х | Х |  |
| 9 | Решения высших органов управления Победителя торгов (юридического лица) об одобрении заключения договора купли-продажи Недвижимого имущества по итоговой цене торгов (в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для заключения договора купли-продажи Недвижимого имущества установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами Победителя торгов или законодательством государства, в котором зарегистрирован Победитель торгов; | Х | Х |  |
|  | Справка об оплате уставного капитала, бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах на последнюю отчетную дату; | Х |  | Х |
|  | Заполненная Анкета юридического лица (по форме - приложение 5 к документации по проведению торгов) | Х |  |  |

Документы, предоставляемые иностранными юридическими лицами, должны быть легализованы и иметь нотариально удостоверенный перевод на русский язык.

II. Для физических лиц (индивидуальных предпринимателей):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование документа | Форма предоставления | | |
| Подлинник | Нотариально заверенная копия | Копия, заверенная Претендентом или уполномоченным представителем Претендента |
| 1 | Паспорт Претендента – все заполненные страницы |  |  | Х |
| 2 | Свидетельство о заключении брака |  | Х |  |
| 3 | Письменное и в установленном порядке оформленное согласие супруга (супруги) Претендента, Победителя торгов (физического лица, индивидуального предпринимателя) на заключение договора купли-продажи Недвижимого имущества по итоговой цене торгов. |  | Х |  |
|  | Свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе |  |  | Х |
|  | Письменное и в установленном порядке оформленное заявление о том, что Претендент, Победитель торгов в зарегистрированном браке не состоит. |  | Х |  |
|  | Заполненная Анкета физического лица (по форме - приложение 5 к документации по проведению торгов);  Заполненная Анкета индивидуального предпринимателя (по форме - приложение 5 к документации по проведению торгов) | Х |  |  |

Документы, предоставляемые иностранными физическими лицами, должны быть легализованы и иметь нотариально удостоверенный перевод на русский язык.

**Приложение 4**

**к документации по проведению торгов**

**Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости или Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости**

(является неотъемлемой частью настоящей Документации, представлено отдельными файлами в электронном виде)

**Приложение 5**

**к документации по проведению торгов**

**Анкета юридического лица, физического лица, индивидуального предпринимателя, представителя (физического лица)**

(является неотъемлемой частью настоящей Документации, представлено отдельными файлами в электронном виде)