

«УТВЕРЖДЕНО»

Конкурсный кредитор
АО «БМ-Банк»
(ОГРН 1027700159497, ИНН 7702000406,
адрес: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д.
8, стр. 1; почтовый адрес: 101000, г. Москва,
пер. Лучников, д. 7/4, стр. 1)



(представитель по доверенности
№699 от 05.07.2021 г.)

«09» ноября 2021 года

город Москва

**ПОЛОЖЕНИЕ
О НАЧАЛЬНОЙ ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЕ, ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ
ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
МИРКА ЕЛЕНЕ ПАВЛОВНЕ И ПЕРЕДАННОГО В ЗАЛОГ (АО) «БМ-БАНК»**

г. Москва, 2021 г.

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ:

Муштаков Олег Константинович, член Союза арбитражных управляющих «Континент» (СРО), (ИНН 7810274570, ОГРН 1027804888704, 191023, г. Санкт-Петербург, а/я 67)

ДОЛЖНИК:

Наименование должника, собственника имущества	Мирка Елена Павловна (дата и место рождения: 20.11.1961, с. Садки, Беляевского района, Одесской области; ИНН 519040378194)
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Мурманской области
Номер дела	A42-11185/2018
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	24 марта 2020
Дата назначения арбитражного управляющего	24 марта 2020
Сведения об арбитражном управляющем	
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союза арбитражных управляющих «Континент» (СРО) (ИНН 7810274570, ОГРН 1027804888704, 191023, г. Санкт-Петербург, а/я 67)
Номер в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 9291
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	191023, г. Санкт-Петербург, а/я 67 тел. 8 (906) 260-45-32 mushtakov-oleg@rambler.ru

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение устанавливает правила проведения открытых торгов в электронной форме по продаже имущества Мирка Елены Павловны (далее – Должник) посредством публичного предложения. Положение устанавливает начальную продажную цену, определяет порядок, сроки и условия продажи имущества Должника посредством публичного предложения (далее – Положение) и правила взаимодействия организатора открытых торгов, оператора электронной площадки, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в открытых торгах (далее – Заявители, Претенденты), участников открытых торгов в процессе их организации и проведения.

1.2. Для целей настоящего Положения введены следующие определения.

Финансовый управляющий – арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения процедуры банкротства и осуществления иных установленных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ полномочий.

Должник – физическое лицо, оказавшееся неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей в течение срока, установленного Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года.

Залоговый кредитор – АО «БМ-Банк», (ОГРН 1027700159497, ИНН 7702000406, адрес: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8, стр. 1; почтовый адрес: 101000, г. Москва, пер. Лучников, д. 7/4, стр. 1) (Определением Арбитражного суда от 21.08.2021 г. по делу №А42-11185-9/2018 произведена замена кредитора с Банк «Возрождение» (ПАО) на Акционерное общество «БМ-Банк»), определяющий порядок продажи имущества, обремененного залогом в силу:

Договора ипотеки №031-049-МБ-2016-3-1 от 23.12.2016 г., Договора ипотеки №031-049-МБ-2016-3-2 от 23.12.2016 г., в соответствии со статьёй 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года

Положение – документ, определяющий общие правила организации порядка, сроков, условий выполнения работ по продаже заложенного имущества Должника посредством публичного предложения.

Имущество – объекты недвижимого имущества, находящиеся в залоге у АО «БМ-Банк».

Организатор торгов – Финансовый управляющий.

Электронная площадка – программно-аппаратный комплекс, предназначенный для проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) Должника, отвечающий требованиям, предъявляемым к подобным системам законодательством Российской Федерации.

Оператор электронной площадки – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, владеющие электронной площадкой и обеспечивающие проведение открытых торгов в электронной форме, согласно регламенту электронной площадки и требованиям законодательства Российской Федерации о банкротстве.

Заявитель (претендент) – гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо подавший заявку на участие в торгах в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ и зарегистрированный Организатором торгов.

Победитель торгов – участник аукциона (гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо), выигравший аукцион, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

Дело о банкротстве – дело №А42-11185/201 в Арбитражном суде Мурманской области.

Закон о банкротстве – Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127».

Приказ № 495 – Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 года № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме при 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 05.04.2013 года № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

1.3. Имущество, подлежащее реализации на торгах, указанное в настоящем Положении включает имущество Должника, находящееся в залоге у АО «БМ-Банк». Действие настоящего Положения не распространяется на условия и порядок продажи иного имущества Должника, не обремененного залогом в пользу АО «БМ-Банк».

1.4. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с Законом о банкротстве, Приказом № 495 и настоящим Положением.

1.5. Ознакомление заявителей (претендентов) с настоящим Положением производится по адресу, который определяется организатором торгов и указывается в тексте публикации. Ознакомление производится в порядке, определяемом организатором торгов.

1.6. Заявители (претенденты) на участие в торгах вправе снимать копии с настоящего Положения и приложений к нему.

1.7. Вся корреспонденция, заявления, другие документы в адрес организатора торгов от заявителей (претендентов), от лиц имеющих преимущественное право приобретения и от организатора торгов заявителям и лицам, имеющим преимущественное право приобретения, направляются посредством Почты России заказными письмами с описью вложения.

2. ПРЕДМЕТ ТОРГОВ

2.1. Недвижимое имущество, подлежащее продаже в соответствии с настоящим Положением выставляется в количестве 2 (двух) лотов:

ЛОТ № 1

- **помещение**, назначение: нежилое, общая площадь 56,7 кв.м., этаж 01, адрес объекта:

г. Мурманск, проспект Героев-Североморцев, д. 53, кадастровый (или условный) №: 51:20:0003174:1576;

ЛОТ № 2

- **здание офиса-склада**, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 514,7 кв.м., адрес объекта: Мурманская область, г. Мурманск, ул. Баумана, д. 45 А, кадастровый (или условный) №: 51:20:0001304:34;

- **право аренды земельного участка**, площадь 6903 кв.м., кадастровый номер 51:20:0001304:24, адрес объекта: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. Баумана, на земельном участке расположено здание № 45А. Аренда - срок по 30.06.2042 г.;

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

3.1. Начальная цена продажи имущества Должника при продаже имущества посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной продажной цены предложения на повторных торгах, указанной в сообщении о продаже заложенного имущества должника на повторных торгах, в связи с чем, устанавливается начальная продажная цена для Лота №1 – 3 835 894, 50 руб., Лота №2 – 18 967 519, 80 руб., без учёта НДС (подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации).

4. ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ

4.1. Организатором торгов является Финансовый управляющий Должника.

4.2. Организатор торгов действует при проведении торгов на основании следующих документов:

4.2.1. Решения Арбитражного суда Мурманской области от 17.03.2020 (резолютивная часть) по делу №А42-11185/2018, подтверждающего полномочия Финансового управляющего Должника;

4.3. Организатор торгов осуществляет свои функции в соответствии с Законом о банкротстве и Приказом № 495, в том числе:

4.3.1. публикует и размещает сообщение о продаже имущества Должника и сообщение о результатах проведения торгов;

4.3.2. принимает заявки на участие в торгах через оператора электронной площадки, принимает предложения о цене;

4.3.3. заключает с заявителями договоры о задатке;

4.3.4. определяет участников торгов;

4.3.5. осуществляет проведение торгов;

4.3.6. определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

4.3.7. уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов;

4.3.8. принимает решения и совершает иные действия, предусмотренные федеральным законодательством, нормативно-правовыми актами и настоящим Положением.

4.3.9. Организатор торгов в целях проведения торгов по продаже имущества заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки «ЭТП Российского аукционного дома (РАД)», размещенной в сети «Интернет» по адресу: www.lot-online.ru, оператором которой является Акционерное общество «Российский аукционный дом», адрес: 190000, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. В).

4.3.10. Проведение электронных торгов осуществляется оператором электронной площадки ЭТП «ЭТП Российского аукционного дома (РАД)», размещенной в сети «Интернет» по адресу: www.lot-online.ru, оператором которой является Акционерное общество «Российский аукционный дом», адрес: 190000, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. В).

5. СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

5.1. Финансовый управляющий размещает в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщение об утверждении залоговым кредитором порядка продажи залогового

имущества посредством публичного предложения в установленном законом порядке в пятидневный срок с момента получения настоящего положения от залогового кредитора, но не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

5.2. Сообщение о продаже имущества публикуется на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве, адрес сайта в сети «Интернет» <http://bankrot.fedresurs.ru> .

6. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ

6.1. Для участия в торгах претендент оформляет заявку на участие в торгах соответствующую требованиям Закона о банкротстве и требованиям в сообщении о проведении торгов. Заявки оформляются в электронной форме на сайте оператора электронной площадки в соответствии с регламентом электронной площадки.

6.2. Для участия в торгах претендент вносит задаток в размере, в сроки и на реквизиты, указанные в сообщении.

6.3. Размер задатка по каждому лоту составляет 5 (пять) процентов от начальной цены продажи соответствующего лота.

6.4. Договор о задатке заключается в порядке, предусмотренном нормой статьи 380 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в течение 2 (Двух) рабочих дней со дня предъявления Заявителем (претендентом) такого требования.

6.5. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, указанный в сообщении, является банковская выписка с данного счета.

7. РЕГИСТРАЦИЯ НА ЭЛЕКТРОННОЙ ПЛОЩАДКЕ

7.1. Регистрация на электронной площадке производится в порядке, предусмотренном Разделом II Приказа № 495 и правилами электронной площадки «ЭТП Российского аукционного дома (РАД)».

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ

8.1. К участию в торгах допускаются заявители (претенденты), представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы соответствующие требованиям, установленным статьёй 110 Закона о банкротстве, а также заключившие договор о задатке и внесшие в установленный срок задаток.

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

8.2.1. заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов;

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

8.2.3. поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

9. ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

9.1. Установить срок (этап снижения), по истечении которого последовательно снижается цена продажи - 5 (пять) рабочих дней.

9.2. Установить шаг снижения от начальной цены продажи – 5 (пять) процентов.

9.3. Торги посредством публичного предложения будут продолжаться до достижения минимальной цены предложения (цены отсечения), которая составляет по Лоту №1 в размере 75% от начальной продажной цены на публичных торгах, по Лоту №2 в размере – 60 %, а всего на общую сумму в размере 14 248 270, 88 руб.

9.4. 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.

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

9.6. В случае, если по истечении 5 (пяти) рабочих дней после установления минимальной цены предложения, не было представлено ни одной заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества Должника, которая не ниже установленной минимальной цены продажи имущества Должника, организатор торгов принимает решение о признании торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения несостоявшимися.

9.7. В течение 30 дней с момента признания торгов по продаже имущества Должника посредством публичного предложения несостоявшимися Финансовый управляющий однократно предлагает кредитору, требования которого обеспечены залогом имущества Должника, подлежащего реализации в соответствии с условиями настоящего Положения, принять нереализованное имущество в счет погашения их требований.

В предложении Финансового управляющего принять нереализованное имущество должно содержаться указание на возможность и порядок ознакомления с имуществом Должника, условиями его принятия и содержания, характеристику имущества.

9.8. В случае согласия принять нереализованное имущество, Залоговый кредитор обязан в течение 14 дней с момента получения предложения Финансового управляющего направить письменное согласие, содержащее указание на идентифицирующие признаки нереализованного имущества, позволяющие Финансовому управляющему установить, подлежащее передаче имущество (наименование, вид, марка (модель) и т.д.).

9.9. Залоговый кредитор, согласившийся принять нереализованное имущество, принимает его по минимальной цене, предлагаемой к продаже на торгах в форме публичного предложения.

9.10. Требования залогового кредитора согласившегося принять нереализованное имущество, считаются погашенными в размере стоимости имущества с момента его передачи.

9.11. Дата начала и окончания приема заявок на участие в торгах определяется в объявлении о проведении торгов, опубликованном в официальном издании и Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

10. ВОЗВРАТ ЗАДАТКА

10.1. Задаток вносится на расчетный счет организатора торгов, указанный в сообщении о проведении торгов.

10.2. Организатор торгов возвращает задаток в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня подписания протокола об итогах торгов в случаях:

10.2.1. заявитель не допущен к участию в торгах;

10.2.2. заявитель участвовал в торгах, но не выиграл их;

10.2.3. заявитель отозвал свою заявку на участие в торгах до момента окончания срока приема заявок.

10.3. В случае отмены торгов организатор торгов возвращает задаток заявителю (заявителям) в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня вынесения организатором торгов

решения об отмене торгов.

10.4. Задаток не подлежит возврату заявителю в случаях:

10.4.1. уклонения заявителя, признанного победителем торгов, от подписания договора купли-продажи предмета торгов в установленный срок;

10.4.2. уклонения заявителя, признанного победителем торгов, от полной оплаты предмета торгов, в соответствии с протоколом об итогах торгов и договором купли-продажи предмета торгов.

10.5. Задаток победителя торгов перечисляется организатором торгов на специальный банковский счет Должника, в течение 5 (Пять) дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов.

10.6. Иные задатки, не подлежащие возврату плательщикам, согласно условиям проведения торгов, перечисляются Организатором торгов на основной банковский счет Должника.

11. ОФОРМЛЕНИЕ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

11.1. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи имущества, который заключает Финансовый управляющий с победителем торгов.

11.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

11.2.1. сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества;

11.2.2. цена продажи имущества;

11.2.3. порядок и срок передачи имущества;

11.2.4. сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

11.2.5. иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

11.3. При продаже имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (Тридцать) дней со дня подписания этого договора на специальный банковский счет Должника.

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

11.5. Денежные средства, вырученные от продажи имущества, включаются в состав имущества Должника и распределяются в соответствии со ст. 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127 в течение 5 (пять) дней после перечисления их покупателем на специальный банковский счет.

11.6. Переход права собственности, в отношении проданного имущества, от Должника к Покупателю осуществляется только после полной оплаты приобретенного имущества.

11.7. Оформление права собственности на имущество осуществляется после его полной оплаты в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи имущества.

11.8. Расходы по регистрации и оформлению перехода права собственности на предмет торгов возлагаются на победителя торгов, или на залогового кредитора, при принятии им имущества на свой баланс.

12. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

12.1. Средства, вырученные от реализации имущества Должника, распределяются согласно ст. 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. В случае возникновения в ходе банкротства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, Финансовый управляющий обязан представить для утверждения соответствующие

предложения относительно таких изменений в соответствии с положениями Закона о банкротстве.

13.2. Лицам, подавшим Заявки на приобретение имущества, необходимо иметь письменное решение органов управления Покупателя (в случае с физическим лицом – согласие супруга) о приобретении имущества, если это необходимо в соответствии с требованием действующего законодательства Российской Федерации или законодательства страны, являющейся местом регистрации Покупателя.

13.3. Лицам, подавшим заявки на приобретение имущества, в случае если это предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, необходимо предоставить в соответствии с действующим антимонопольным законодательством Российской Федерации соответствующее уведомление антимонопольного органа о намерении приобрести продаваемое имущество или получить согласие антимонопольного органа Российской Федерации на приобретение продаваемого имущества.

13.4. Во всем остальном, не урегулированном настоящим Положением, лица руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Законом о банкротстве, Приказом № 495.
