

УТВЕРЖДЕНО

Тонко Зоя Анатольевна

иниц. /подпись/ Тонко З. А.

«28» апреля 2023 года

Конкурсный управляющий ООО «Бетиз и К»

_____/Новиков П.В./

«____» 2023 года
М.П.

ПОЛОЖЕНИЕ №3
о порядке, сроках и об условиях продажи залогового имущества
ООО «Бетиз и К»

г. Москва
2023 г.

Раздел 1. Общие положения

1.1. Вводные положения

1.1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества, находящегося в залоге Тонко Зое Анатольевны, принадлежащего на праве собственности ООО «Бетиз и К» (ИНН 5010004740, ОГРН 1025001417462, 141983, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ДУБНА, УЛИЦА КАЛИНИНА, 26), в отношении которого решением Арбитражного суда Московской области от 01.10.2020 г. по делу № А41-85396/19 открыта процедура конкурсного производства.

1.1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

1.1.3. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества Должника, конкурсный управляющий представляет залоговому кредитору – Тонко Зое Анатольевне для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

1.2. Основные термины и определения

1.2.1. Для целей настоящего Положения применяются следующие основные термины и определения:

Должник – ООО «Бетиз и К» (ИНН 5010004740, ОГРН 1025001417462, 141983, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ДУБНА, УЛИЦА КАЛИНИНА, 26).

конкурсный управляющий – конкурсный управляющий Должника Новиков Павел Васильевич;

здаток - сумма денежных средств, перечисляемая заявителем на счет оператора электронной торговой площадки, реквизиты которого подлежат указанию в сообщении о проведении торгов;

имущество/лот – Нежилое помещение, площадью 38,6 кв.м., кадастровый номер 50:40:0010302:646, расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Тверская, д.30, пом.4, этаж 1, возникшие после строительства многоквартирного жилого дома расположенного по адресу Московская область, г.Дубна, ул.Тверская, д. 34/1, подлежащие реализации в соответствии с настоящим Положением;

организатор торгов – конкурсный управляющий Должника. Вознаграждение организатору торгов не выплачивается.

оператор электронной площадки – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые владеют электронной площадкой и обеспечивают проведение торгов в электронной форме в соответствии с Законом о банкротстве;

заявитель - лицо, представляющее заявку на участие в торгах;

участник торгов - заявитель, допущенный к участию в торгах;

победитель торгов (покупатель) – участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за продаваемое право требования /лот;

конкурсный кредитор (кредитор), права требования которого обеспечены залогом имущества Должника – Тонко Зоя Анатольевна (гражданка РФ, паспорт гражданина РФ, серия 46 06, номер 616220, выдан Паспортным столом №1 ОВД города Дубны Московской области, дата выдачи 17.03.2006, зарегистрирована по адресу: Московская область, г.Дубна, ул. Программистов, д.15, корп.1, кв.102)

Определением Арбитражного суда Московской области по делу А41-85396/2019 от 27 декабря 2021г.. требование Тонко Зои Анатольевны удовлетворено частично. Суд определил: Включить в четвертую очередь реестра требований ООО «Бетиз и К» требование Тонко Зои Анатольевны в размере 2 274 000 руб. основного долга и 698 497 руб. неустойки, как обеспеченное залогом имущества должника: нежилое помещение, проектной общей площадью –

37,9 кв.м., на 1-м этаже, секции 2, со строительным номером нежилого помещения 12 в многоквартирном девятиэтажном жилом доме с помещениями общественного назначения (нежилыми помещениями) на первом этаже со строительным адресом: Московская область, город Дубна, улица Тверская, д. 34/1 на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым № 50:40:010302:0018, общей площадью 4 600 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Тверская, д. 34.

12.07.2022 Арбитражным судом Московской области по делу № А41-85396/19 вынесено Определение об исправлении описок, опечаток или арифметических ошибок, а именно: исправить опечатки, допущенные при изготовлении Определения Арбитражного суда Московской области от 27.12.2021 и в тексте судебного акта при указании суммы неустойки, подлежащей включению в реестр требований кредиторов должника, читать 279 550,40 руб.

1.2.2. Любые термины и определения, значение которых специально не оговорено в п. 1.2.1 Положения, подлежат толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3. Условия торгов

1.3.1. На торги выставляются права требования в составе 1 (одного) лота, а именно Лот № 1: «Нежилое помещение, площадью 38,6 кв.м., кадастровый номер 50:40:0010302:646, расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Тверская, д.30, пом.4, этаж 1».

Начальная цена лота составляет 2 818 572 (два миллиона восемьсот восемнадцать тысяч пятьсот семьдесят два) руб. 00 коп. Начальная цена определена на основании Отчета об определении рыночной стоимости №100622-2-1 от 26.10.2022 г. подготовленного ООО «Митра Групп» (ОГРН 1147746547673, ИНН 7716775139).

1.3.2. Организатор торгов: *Конкурсный управляющий ООО «Бетиз и К» Новиков Павел Васильевич.*

1.3.3. Оператор электронной площадки: АО «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413, Почтовый адрес: 190000, Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. В)

1.3.4. Электронная площадка: ЭТП «Российский аукционный дом», адрес сайта в Интернете <https://lot-online.ru/>.

1.3.5. Место представления заявок на участие в торгах <https://lot-online.ru/>.

1.3.6. Место подведения результатов торгов: <https://lot-online.ru/>.

1.3.7. Шаг аукциона торгов составляет 5 (пять) процентов начальной цены.

1.3.8. Размер задатка составляет 10 (десять) процентов начальной цены.

Раздел 2. Электронные торги.

2.1. Подготовка к проведению открытых электронных торгов в форме аукциона.

2.1.1. В соответствии с п.8 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества должника;

- заключает с заявителями договоры о задатке;

- определяет участников торгов;

- осуществляет проведение торгов;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

2.1.2. Информационное сообщение о проведении открытых торгов по продаже имущества должника должно быть обязательно опубликовано в газете «Коммерсантъ», а также размещено на электронной площадке, не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов, с учётом сроков, обеспечивающих продолжительность приёма заявок на участие в торгах.

Сведения о проводимых торгах, включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. Возмещение расходов, связанных с включением организатором торгов сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и их опубликованием, осуществляется за счёт имущества должника, если иное не предусмотрено ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.1.3. В сообщении о проведении открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества должника должны содержаться:

- сведения о продаже имущества посредством открытых торгов в форме аукциона и форме представления предложений о цене имущества должника;
- сведения об имуществе должника, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с ним, сведения об обременениях имущества правами иных лиц;
- начальная цена продажи имущества должника;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества должника;
- дата и время начала представления указанных заявок и предложений;
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- величина повышения начальной цены продажи имущества должника (шаг аукциона);
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества должника;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона;
- наименование должника, его адрес и идентифицирующие должника сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика и т.п.).

Проект договора купли-продажи имущества и подписанный электронной цифровой подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

2.1.4. Срок представления заявок (предложений) на участие в торгах должен быть не менее двадцати пяти рабочих дней с даты публикации сообщения о торгах в газете «Коммерсантъ» и его размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

С момента начала приёма заявок на участие в торгах организатор торгов предоставляет каждому заявителю возможность предварительного ознакомления с порядком проведения торгов, с условиями договора купли-продажи, договора о задатке, а также с иной имеющейся у него информацией о продаваемом имуществе должника.

2.1.5. Для участия в торгах заявитель вносит задаток в счёт обеспечения оплаты приобретаемого на торгах имущества по реквизитам специального расчетного счета.

Заявитель обязан обеспечить поступление суммы задатка на специальный расчётный счёт до окончания срока приёма заявок, указанного в сообщении о проведении торгов. Риск несвоевременного поступления денежных средств (задатка) несёт заявитель.

2.2. Условия участия в открытых электронных торгах в форме аукциона.

Для организатора торгов

2.2.1. Для проведения открытых торгов организатор торгов представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа.

2.2.2. В заявке на проведение открытых торгов указываются:

- 1). Наименование должника, имущество которое выставляется на открытые торги, идентифицирующие должника данные (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер – для юридических лиц).

2). Сведения о конкурсном (арбитражном) управляющем (фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является).

3). Наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве, номер дела о банкротстве.

4). Основание для проведения открытых торгов (реквизиты судебного акта арбитражного суда).

5). Сведения об имуществе должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом должника.

6). Сведения о форме проведения открытых торгов и форме представления предложений о цене имущества должника.

7). Порядок, место, срок и время представления заявок на участие в открытых торгах и предложений о цене имущества должника, дата и время начала представления указанных заявок и предложений.

8). Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

9). Размер задатка, сроки и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток.

10). Начальная цена продажи имущества должника.

11). Величина повышения начальной цены продажи имущества должника (шаг аукциона).

12). Порядок и критерии определения победителя торгов.

13). Дата, время и место подведения результатов открытых торгов.

14). Порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества должника, сроки оплаты по договору купли-продажи, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи.

15). Сведения об организаторе торгов.

16). Дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных ФЗ от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», дата размещения такого сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

2.2.3. Заявка подписывается электронной цифровой подписью организатора торгов.

Для иных участников электронных торгов

2.2.4. Оператор электронной площадки в день начала представления заявок на участие в открытых торгах размещает на электронной площадке сообщение о начале представления заявок на участие в открытых торгах с указанием сведений, содержащихся в сообщении о торгах.

2.2.5. Для участия в открытых торгах заявитель подаёт в установленный срок заявку на участие в открытых торгах.

2.2.6. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о несостоятельности (банкротстве) и настоящим пунктом, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

2.2.7. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

2.2.8. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.

2.2.9. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

2.3. Регистрация на электронной площадке.

2.3.1. Для обеспечения доступа к участию в открытых торгах оператор электронной площадки проводит регистрацию на электронной площадке.

2.3.2. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

2.3.3. Для регистрации на электронной площадке заинтересованное лицо (далее - заявитель на регистрацию на электронной площадке) с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявление на регистрацию с приложением следующих документов и сведений:

а) выписки или копии выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), выданной не ранее чем за тридцать дней до даты представления заявления на регистрацию;

б) копий учредительных документов (для юридических лиц), копий документов, удостоверяющих личность (для физических лиц, являющихся заявителями на регистрацию на электронной площадке или представителями заявителей, в том числе руководителями юридических лиц, являющихся заявителями на регистрацию на электронной площадке);

в) сведений об идентификационном номере налогоплательщика (для юридических и физических лиц);

г) сведений об основном государственном регистрационном номере (для юридических лиц и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями), сведений о страховом номере индивидуального лицевого счета (для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями);

д) копии надлежащим образом заверенного перевода на русский язык документов, выданных в соответствии с законодательством соответствующего государства, о государственной регистрации юридического лица (для иностранных юридических лиц), государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и (или) документов, удостоверяющих личность физического лица (для иностранных физических лиц), в случае если такие документы представлены не на русском языке;

е) копий документов, подтверждающих полномочия руководителя заявителя на регистрацию на электронной площадке (для юридических лиц) или полномочия иного лица на осуществление действий от имени такого заявителя (для юридических и физических лиц);

ж) адреса электронной почты, номера телефона в Российской Федерации и почтового адреса в Российской Федерации заявителя на регистрацию на электронной площадке.

Указанные в настоящем пункте заявление и являющиеся приложением к нему документы и сведения должны быть представлены в форме электронного сообщения, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - квалифицированная электронная подпись).

Копии документов, предусмотренные подпунктами "а", "б", "д" и "е" настоящего пункта, представляются в виде электронного сообщения, содержащего электронную копию (электронный образ) документа, изготовленного на бумажном носителе.

2.3.4. При приеме указанных документов и сведений оператор электронной площадки регистрирует их в журнале учёта с присвоением им номера и указанием времени поступления.

2.3.5. В срок не более трёх рабочих дней со дня поступления этих документов и сведений оператор электронной площадки обязан зарегистрировать заявителя на электронной площадке и направить ему уведомление о регистрации, содержащее идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и пароль).

2.3.6. Оператор электронной площадки отказывает заявителю в регистрации в случае непредставления им указанных документов и сведений или в случае, если представленные

заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или в них обнаружена недостоверная информация, либо представленные заявителем сведения являются недостоверными. Отказ в регистрации на электронной площадке по иным основаниям, кроме указанных в настоящем пункте, не допускается.

В случае принятия решения об отказе заявителю в регистрации оператор электронной площадки направляет заявителю уведомление, содержащее указание на основания принятия такого решения, в том числе указание на отсутствующие документы и сведения или обоснование того, что представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или содержат недостоверную информацию, либо представленные заявителем сведения являются недостоверными.

После устранения указанных оснований для отказа в регистрации заявитель вправе повторно подать заявление на регистрацию и представить документы и сведения, предусмотренные настоящим Положением.

2.3.7. Зарегистрированными на электронной площадке лицами являются:

- 1). Организаторы торгов, заключившие договор с оператором электронной площадки на проведение открытых торгов;
- 2). Лица, зарегистрированные на электронной площадке в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», приказами Минэкономразвития от 23 июля 2015 г. № 495.

2.4. Определение участников открытых торгов.

2.4.1. Не позднее **тридцати минут** после окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством программно-аппаратных средств сайта организатору торгов направляются все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки.

2.4.2. Определение участников торгов осуществляется организатором торгов в соответствии с положениями статьи 110 Закона о несостоятельности (банкротстве).

Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

Организатор торгов **посредством программно-аппаратных средств сайта** формирует протокол об определении участников торгов **не позднее пяти календарных дней** после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

2.4.3. Протокол об определении участников торгов, содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица заявителя, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера или фамилии, имени, отчества заявителя, идентификационного номера налогоплательщика и указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

2.4.4. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается если:

- 1). Заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Положением.
- 2). Представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.
- 3). Поступление задатка не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

2.4.5. Организатор торгов направляет оператору электронной площадки в форме электронного документа подписанный протокол об определении участников торгов в день его подписания.

2.4.6. В течение **пяти календарных дней** со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка

зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "в" пункта 8.1 Порядка проведения Торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве» (Приложение №1 к Приказу Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495, далее по тексту - Порядок).

Оператор электронной площадки обеспечивает конфиденциальность сведений об участниках торгов до размещения на электронной площадке протокола об определении участников торгов.

2.5. Проведение открытых электронных торгов.

2.5.1. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные **в электронном сообщении о продаже.**

2.5.2. Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества или предприятия должника на величину, **равную** "шагу аукциона".

2.5.3. Торги проводятся на основании Регламента торговой площадки - : ЭТП «Российский аукционный дом» (адрес сайта в Интернете <https://lot-online.ru/>).

2.6. Порядок подведения результатов проведения открытых торгов и признания открытых торгов несостоявшимися.

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

2.6.2. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах, а так же направляет протокол оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и направляет для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, и разместить на сайте этого официального издания в сети "Интернет".

2.6.3. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

предложения о цене предприятия, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия;

результаты рассмотрения предложений о цене предприятия, представленных участниками торгов;

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену предприятия по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене предприятия), или участника торгов, который сделал предпоследнее

предложение о цене предприятия в ходе аукциона (в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия);

наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;

обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

2.6.4. 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.

2.6.5. В случае если на участие в торгах не было подано ни одной заявки или была подана только одна заявка, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

2.6.6. При уклонении или отказе победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения конкурсного управляющего о заключении такого договора внесённый задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

2.6.7. В случае если открытые торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, составляет и передаёт оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

2.7. Заключение договора купли-продажи на торгах, проводимых в форме аукциона, и порядок расчётов.

2.7.1. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов организатор торгов направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора.

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

2.7.2. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

1). Сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества.

2). Цена продажи имущества и срок ее оплаты.

3). Порядок и срок передачи имущества покупателю.

4). Сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;

5). Иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

2.7.3. Оплата стоимости имущества должника, приобретенного на торгах, производится покупателем в следующем порядке:

- на день подписания договора купли-продажи задаток в размере 10 процентов начальной цены продажи лота, уплаченный покупателем по договору о задатке, учитывается как первоначальный платёж.

- оплата оставшейся суммы должна быть произведена покупателем в течение пятнадцати дней с момента подписания договора купли-продажи, путём перечисления на расчётный (специальный) счёт должника, указанный в договоре.

2.7.4. В случае отказа покупателя от оплаты (полной оплаты) стоимости имущества или неоплаты стоимости имущества в срок, предусмотренный п. 2.7.3 настоящего Положения сумма задатка ему не возвращается и договор считается расторгнутым. При этом конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

2.7.5. Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по акту приема-передачи, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством РФ и договором купли-продажи, в течение пятнадцати рабочих дней со дня полной оплаты имущества должника. При передаче имущества конкурсный управляющий должника передаёт покупателю всю имеющуюся документацию на имущество.

2.8. Проведение повторных торгов.

2.8.1. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов или для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

2.8.2. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» на первоначальных торгах.

2.8.3. Повторные торги имущества должника проводятся в порядке, установленном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и настоящим Положением для проведения первоначальных торгов.

2.8.4. В соответствии с п.4.1. ст.138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае признания несостоявшимися повторных торгов конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, вправе оставить за собой предмет залога с оценкой его в сумме на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Согласно абзацу 2 пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, в течение десяти дней с даты направления конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

Раздел 3. Продажа имущества должника на торгах посредством публичного предложения.

В соответствии с абз. 3 п. 4.1 ст. 138 Закона о банкротстве, если в течение тридцати дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

3.1. Подготовка к проведению торгов посредством публичного предложения

3.1.1. Организатор торгов проводит работу по продаже имущества должника посредством публичного предложения, организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов.

3.1.2. Информационное сообщение о проведении торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения должно быть опубликовано в газете «Коммерсантъ», а также размещено на электронной площадке, не позднее чем за двадцать пять рабочих дней до даты торгов, с учётом сроков, обеспечивающих продолжительность приёма заявок на участие в торгах.

3.1.3. В сообщении о проведении торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения должны содержаться:

- сведения о продаже имущества посредством публичного предложения;
- сведения об имуществе должника, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с ним, сведения об обременениях имущества правами иных лиц;
- цена первоначального предложения, которая устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах;
- величина снижения цены первоначального предложения;
- минимальная цена предложения (цена отсечения), ниже которой цена снижена быть не может;
- периоды, в течение которых последовательно снижается цена первоначального предложения;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- адрес и номер телефона, по которым заявители могут ознакомиться с иными сведениями о продаваемом имуществе, и порядок ознакомления с этими сведениями;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества должника;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов;
- наименование должника, его адрес и идентифицирующие должника сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);
- наименование арбитражного суда, принявшего судебный акт, дату принятия такого судебного акта и указание на наименование процедуры, применяемой в деле о банкротстве, а также номер дела о банкротстве.

3.1.4. С момента начала приёма заявок каждому заявителю должна быть предоставлена возможность предварительного ознакомления с порядком продажи имущества посредством публичного предложения, условиями договора купли-продажи, договора о задатке, а также с иной имеющейся информацией о продаваемом имуществе.

3.2. Условия участия в торгах посредством публичного предложения.

3.2.1. К участию в торгах по продаже имущества посредством публичного предложения допускаются физические и юридические лица (заявители), своевременно подавшие заявку по установленной форме, внесшие задаток и предоставившие надлежащим образом оформленные документы.

3.2.2. Для участия в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения заявитель предоставляет оператору электронной площадки сведения, содержащиеся в заявке на участие в первоначальных открытых торгах, и документы, прилагаемые к такой заявке (перечень см. выше).

3.2.3. При участии в торгах посредством публичного предложения заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, не

позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.

3.2.4. Размер задатка устанавливается в 10 (десять) процентов от начальной цены в зависимости от величины её снижения. Размер задатка изменяется в зависимости от цены продажи в каждом периоде.

3.2.5. Рассмотрение организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном статьей 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и условиями настоящего Положения, регулирующими проведение первоначальных торгов.

3.3. Порядок продажи имущества на торгах посредством публичного предложения.

3.3.1. Участники, зарегистрированные на электронной площадке вправе подавать заявки на участие в торгах посредством публичного предложения. Заявка должна содержать предложение о цене имущества, которая не может быть ниже установленной цены продажи для текущего периода. Заявка, не содержащая предложение о цене имущества, организатором торгов не принимается и не рассматривается.

3.3.2. Начальная цена продажи имущества на первом этапе торгов в форме публичного предложения (цена первоначального предложения) устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

3.3.3. Снижение начальной цены продажи имущества осуществляется при отсутствии в установленный срок поступивших предложений о цене имущества. Имущество реализуется посредством публичного предложения с поэтапным понижением цены на **6%** (величина снижения), каждые последующие 5 (пять) рабочих дней с даты публикации сообщения о реализации имущества посредством публичного предложения. Минимальная цена продажи имущества тождественна денежной сумме, равной суммарному требованию Конкурсного кредитора (основной задолженности и пени), указанному в п.1.2.1. Положения

3.3.4. Залоговый кредитор имеет право оставить за собой имущество, находящееся в залоге, на любом этапе снижения цены имущества по цене, установленной для соответствующего этапа, применительно к п. 4.2. ст. 138 ФЗ от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3.3.5. В случае если по результатам проведения торгов в форме публичного предложения имущество должника не будет продано и не будет передано залогодержателю, залогодержатель направляет конкурсному управляющему дополнение к настоящему Положению в котором утверждает условия дальнейшего проведения торгов по продаже имущества должника.

3.4. Определение победителя торгов посредством публичного предложения.

3.4.1. При отсутствии в установленный период заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные настоящим Положением и в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.

3.4.2. 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.

3.4.3. 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.

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

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

3.4.6. На следующий день по завершении этапа торгов, на котором поступила хотя бы одна заявка на участие в торгах, содержащая предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для данного этапа проведения торгов организатора торгов принимает решение об определении победителя торгов. Решение оформляется протоколом о результатах проведения торгов.

3.4.7. С даты определения победителя торгов (даты оформления протокола о результатах проведения торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения) приём заявок на это имущество прекращается, иные заявки не рассматриваются.

3.4.8. В случае, если в течение всего срока приёма заявок не было представлено ни одной заявки на приобретение продаваемого имущества должника либо ни одним из заявителей, подавших заявки, не был внесен задаток, конкурсный управляющий принимает решение о признании торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения несостоявшимися.

3.5. Заключение договора купли-продажи

по итогам торгов посредством публичного предложения

3.5.1. Организатор торгов в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов посредством публичного предложения направляет победителю торгов копии указанного протокола. Остальных участников торгов уведомляет в соответствии с п.15 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3.5.2. В течение пяти календарных дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества должника.

3.5.3. Лицо, являющееся победителем торгов посредством публичного предложения обязан подписать полученный договор и направить его в адрес конкурсного в течении пяти дней с момента получения.

3.5.4. В случае отказа (уклонения) победителя торгов от заключения в установленный срок договора купли-продажи, при отсутствии иных заявок от заявителей, которые могут быть признаны победителем торгов, торги в рамках публичного предложения продолжаются по цене того этапа, на котором поступила заявка победителя торгов, отказавшегося (уклонившегося) от заключения договора купли-продажи.

При уклонении или отказе победителя торгов (покупателя) от заключения договора купли-продажи имущества в срок, определенный настоящим Положением, задаток ему не возвращается, а покупатель утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи.

При наличии на данном этапе иных заявок, Конкурсный управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи участнику торгов, заявка которого на данном этапе содержит максимальную цену за имущество, за исключением победителя торгов.

При наличии на данном этапе только одной заявки, кроме заявки победителя торгов, отказавшегося (уклонившегося) от заключения договора, содержащей предложение о цене, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника для данного этапа Конкурсный управляющий обязан предложить заключить договор купли-продажи такому участнику торгов.

3.5.5. Оплата стоимости имущества, определенной по результатам торгов посредством публичного предложения, производится в течение пятнадцати календарных дней со дня

подписания договора купли-продажи путём перечисления денежных средств на расчётный (специальный) счёт должника указанный в сообщении о реализации имущества должника. Задаток, внесенный покупателем на расчётный счёт оператора площадки, засчитывается в счёт оплаты приобретаемого имущества.

3.5.6. В случае отказа покупателя от оплаты (полной оплаты) стоимости имущества или неоплаты стоимости имущества в установленный срок, сумма задатка ему не возвращается и договор купли-продажи считается расторгнутым. При наступлении последствий, предусмотренных настоящим пунктом, организатор торгов и конкурсный управляющий совершают действия, предусмотренные п. 3.5.4 настоящего Положения.

3.5.7. Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством РФ и договором купли-продажи, в течение пяти рабочих дней со дня полной оплаты имущества должника.

3.5.8. В случае, если имущество не было реализовано посредством публичного предложения, порядок дальнейшей его реализации определяется дополнительно кредитором, права требования которого обеспечены залогом.

4. Распределение денежных средств.

4.1. Средства, вырученные от реализации предмета залога на любом этапе торгов, распределяются конкурсным управляющим следующим образом:

1). В соответствии с п.1 ст. 138 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» *Из средств, вырученных от реализации предмета залога, семьдесят процентов направляется на погашение требований кредитора по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в следующем порядке:*

двадцать процентов от суммы, вырученной от реализации предмета залога, - для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника для погашения указанных требований;

оставшиеся денежные средства - для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

4.2. Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете должника после полного погашения таких требований, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества должника требований конкурсных кредиторов, не погашенной из стоимости предмета залога в связи с удержанием части стоимости для погашения требований кредиторов первой и второй очереди.

4.3. Денежные средства, оставшиеся после полного погашения требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредитора, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

4.4. Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсного управляющего и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, включаются в конкурсную массу.

4.5. Не удовлетворенные за счет стоимости реализованного имущества должника денежные требования граждан - участников строительства и требования по обязательствам, обеспеченным залогом имущества застройщика, удовлетворяются в составе требований кредиторов четвертой очереди.