

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке реализации имущества (права долгосрочной
аренды) ООО «Каменьград»

ОГРН: 1061001076674, ИНН/КПП: 1001186078/ 100101001

Решение Арбитражного суда Республики Карелия
от 26.12.2017 г. по делу № А26-3025/2017

Определение Арбитражного суда Республики
Карелия от 22.06.2018 г. по делу № А26-3025/2017

Конкурсный управляющий: Титова Л.Н.

г. Санкт-Петербург
2018 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 (далее – Закон о банкротстве), приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» от 23.07.2015 № 495 и устанавливает порядок, условия и сроки реализации имущества, принадлежащего ООО «Каменьград» (далее – Должник).

1.2. 22.06.2017 г. (объявлена резолютивная часть определения суда) в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Каменьград» (ОГРН: 1061001076674, ИНН: 1001186078, адрес: 185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Гоголя, дом 6, офис 5) введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, - наблюдение, временным управляющим утверждена Титова Любовь Николаевна (ИНН 160111211008, СНИЛС 144-131- 023 00, адрес для корреспонденции: 191015, Санкт-Петербург, а/я 65/15 Титовой Л.Н.), член Ассоциации АУ «Гарантия» (ОГРН: 1087799004193, ИНН: 7727278019, местонахождение: 603155, г. Н. Новгород, ул. Дунаева, д. 9, помещение 3). Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 117 от 01 июля 2017 года.

Решением Арбитражного суда Республики Карелия от 26.12.2017 г. по делу А26-3025/2017 признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре отсутствующего должника и в отношении него введено конкурсное производство на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утверждена Титова Любовь Николаевна. Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» № 5 от 13 января 2018 года.

Определением Арбитражного суда Республики Карелия от 22.06.2018 г. по делу № А26-3025/2017 срок конкурсного производства в отношении ООО «Каменьград» продлен до 20 декабря 2018 года.

1.3. Продаже на торгах подлежит **право долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 10:15:0040112:3 площадью 4 228 кв.м., земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Карелия, Пудожский район, д. Авдеево (далее – Земельный участок), для строительства и эксплуатации подъездной дороги к карьере по добыче блочного габброанорита на месторождении «Купецкое». Указанное право долгосрочной аренды Земельного участка передано ООО «Каменьград» (на стороне Арендатора) в соответствии с Договором аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 1227 от 16.005.2012 г.**

1.4. Срок аренды, в соответствии с пунктом 2.1. заключенного Договора аренды от 16.05.2012 г., составляет с 01.07.2011 г. **по 01.03.2032 г.**

1.5. Начальная цена имущества устанавливается на основании Отчета об оценке права аренды земельного участка, выполненном Обществом с ограниченной ответственностью «Институт оценки и консалтинга» (Оценщик Старостин В.М.).

1.6. Продавцом Имущества выступает Должник в лице Конкурсного управляющего. Организатором торгов является Конкурсный управляющий Должника.

2. УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ТОРГАХ

2.1. Имущество, указанное в п.1.3 настоящего Положения, реализуется **путем проведения торгов в форме конкурса.** Торги проводятся в электронной форме в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ № 54 от 15.02.2010 г.

Оператором электронной площадки является Общество с ограниченной ответственностью «Электронные системы Поволжья» (сайт в сети Интернет: <http://el-torg.com/>).

2.1.1. Условиями конкурса являются: использование Земельного участка в соответствии с его целевым назначением: для строительства и эксплуатации подъездной дороги к карьере по добыче блочного габбронорита на месторождении «Купецкое», а также соблюдение иных требований, установленных Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельным кодексом Российской Федерации.

2.2. Для проведения открытых торгов Организатор торгов представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа и публикует сообщение о продаже имущества на открытых торгах в газете «Коммерсант», не позднее, чем за 30 (тридцать) рабочих дней до даты проведения торгов. В заявке и сообщении о продаже имущества на открытых торгах должны содержаться следующие сведения:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках и порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме подачи предложения о цене имущества;
- условия конкурса;
- порядок, место, срок и время подачи заявок на участие в торгах
- 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;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения итогов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли - продажи;
- условия и сроки платежа, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Помимо указанного в заявке на проведение открытых торгов, направленной оператору электронной площадки, должны содержаться следующие сведения:

- наименование (фамилия, имя, отчество - для физического лица) должника, имущество (предприятие) которого выставляется на открытые торги, идентифицирующие должника данные (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер - для юридических лиц);
- фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является;
- наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве, номер дела о банкротстве;
- основание для проведения открытых торгов;
- сведения об организаторе торгов (его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона);
- дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Законом о банкротстве.

2.3. Для участия в конкурсе каждый заявитель должен внести задаток. Размер задатка для участия в торгах устанавливается в размере 10% от стартовой стоимости конкретного лота. Заключение договоров о задатке обеспечивает Организатор торгов.

Сумма задатка вносится после подписания договора о задатке единым платежом на счет Организатора торгов, указанный в Информационном сообщении. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка с данного счета.

2.4. Для участия в конкурсе лица, желающие принять участие в конкурсе, должны подать заявку оператору электронной площадки на участие в открытых торгах и представить документы, предусмотренные настоящим Положением в установленный Информационным сообщением срок. Прием заявок (предложений) организует Оператор электронной площадки.

Одно лицо может подать только одну заявку.

2.5. В течение срока, указанного в Информационном сообщении, предоставляется возможность ознакомления с документами, относящимися к выставленному на продажу имуществу. Место и время ознакомления с Документами указывается в Информационном сообщении. Ознакомление претендентов с документами производится под роспись.

2.6. Прием заявок (предложений) и других документов начинается с даты, объявленной в Информационном сообщении, и заканчивается в дату окончания приема заявок, указанную в Информационном сообщении.

В течение двух часов с момента представления заявки на участие в открытых торгах оператор электронной площадки обязан осуществить регистрацию представленной заявки в журнале заявок на участие в торгах, присвоив заявке порядковый номер в указанном журнале и направить Организатору торгов.

Организатор торгов в течение одного часа с момента получения такой заявки проверяет наличие полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, и их соответствие требованиям настоящего раздела и направляет уведомление об этом оператору электронной площадки.

В случае установления наличия полного перечня документов и сведений, содержащихся в представленной заявке, требованиям настоящего раздела оператор электронной площадки незамедлительно после получения указанного уведомления направляет заявителю уведомление о регистрации заявки с указанием присвоенного заявке порядкового номера в журнале заявок на участие в торгах, даты и точного времени ее представления.

В случае установления непредставления заявителем полного перечня документов и сведений Организатор торгов в течение одного часа с момента получения уведомления оператора электронной площадки о поступлении заявки направляет оператору электронной площадки уведомление о неполноте заявки или ее несоответствии установленным требованиям.

Оператор электронной площадки в течение тридцати минут с момента получения такого уведомления от Организатора направляет заявителю уведомление в форме электронного документа о неполноте заявки или ее несоответствии установленным требованиям с указанием недостатков заявки, которые заявителю необходимо устранить.

2.6.1. Заявка на участие в торгах оформляется произвольно в электронной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- обязательство заявителя исполнять условия конкурса;
- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) заявителя;
- фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя;
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя;

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об

отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.

2.6.2. К заявке на участие в торгах должны прилагаться следующие документы:

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для юридического лица), действительная на день представления заявки на участие в торгах;
- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или засвидетельствованная в нотариальном порядке копия такой выписки (для индивидуального предпринимателя), действительная на день представления заявки на участие в торгах;
- копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;
- копию решения об одобрении или о совершении крупной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации и (или) учредительными документами юридического лица и если для участника открытых торгов приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой.

2.7. Не позднее одного часа с момента окончания представления заявок на участие в торгах оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

2.8. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней по результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

Протокол об определении участников торгов содержит:

- перечень заявок, принятых к рассмотрению;
- имена заявителей, признанных участниками торгов;
- перечень заявителей, которым было отказано в допуске к участию в торгах;
- перечень отозванных заявок.

2.10. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным законодательством о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;

- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Оператор электронной площадки в течение одного дня со дня получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками торгов.

2.11. Если заявитель не допущен к участию в торгах по причинам, указанным в п. 2.10 настоящего Положения, Организатор торгов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола об определении участников торгов перечисляет сумму задатка, поступившую от заявителя, на указанный в договоре о задатке счет.

3. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

3.1. Проведение торгов осуществляется в ближайший рабочий день после истечения 30 (тридцати) рабочих дней с даты опубликования Информационного сообщения.

Для целей торгов под понятием «Лот» подразумевается право долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 10:15:0040112:3 площадью 4 228 кв.м., земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Карелия, Пудожский район, д. Авдеево, для строительства и эксплуатации подъездной дороги к карьере по добыче блочного габбронорита на месторождении «Купецкое». Указанное право долгосрочной аренды Земельного участка передано ООО «Каменьград» (на стороне Арендатора) в соответствии с Договором аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 1227 от 16.005.2012 г.

3.2. Конкурс, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений о цене, проводится в следующем порядке.

Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

Организатор торгов проводит конкурс, в ходе которого предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Конкурс проводится путем повышения начальной цены продажи предприятия на «шаг аукциона». Шаг аукциона устанавливается в размере 5 (пяти) процентов от начальной цены.

В случае если до третьего объявления последнего предложения о цене предприятия ни один из участников торгов не заявил о своем намерении предложить более высокую цену, конкурс завершается и победителем конкурса признается участник, соответствующий условиям конкурса, указанным в пункте 2.1.1 настоящего Положения, и предложивший в ходе конкурса наиболее высокую цену, которая была названа Организатором конкурса последней.

3.3. После выявления победителя торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов составляет протокол о результатах проведения торгов и направляет его Организатору торгов для утверждения.

Протокол о результатах проведения торгов содержит следующие сведения:

- сведения об Информационном сообщении;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- результаты рассмотрения предложений о цене, 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 по сравнению с другими участниками торгов, за исключением предложения победителя торгов;
- 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;
- цена продажи Лота;
- срок, в течение которого должен быть заключен договор купли-продажи и должна быть произведена оплата по Договору.

Указанный протокол в течение одного часа с момента его утверждения направляется Организатором торгов оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке.

В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить такой протокол всем участникам открытых торгов.

Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

В течение 15 (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.

Если торги признаны состоявшимися, информационное сообщение должно содержать сведения о победителе торгов, в том числе сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности победителя торгов по отношению к Должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале победителя торгов внешнего управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является внешний управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене предприятия.

3.4. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов Организатор торгов направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение 5 (пяти) дней с даты получения указанного предложения внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

3.5. Участник торгов, признанный победителем торгов и подписавший договор купли-продажи имущества, приобретает статус покупателя. Договор купли-продажи подписывается победителем торгов и Организатором торгов по месту нахождения последнего в течение 5 (пяти) дней с момента получения Победителем предложения заключить договор купли-продажи с приложением проекта данного договора.

Обязательными условиями договора купли-продажи Имущества являются:

- сведения об имуществе, его составе и характеристиках;
- цена продажи имущества;
- порядок и сроки оплаты Имущества;
- порядок и срок передачи Имущества покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении Имущества;
- иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Покупатель обязан уплатить цену продажи имущества, определенную на торгах, в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора. Задаток, внесенный Заявителем,

признанным участником и победителем торгов и подписавшим договор купли-продажи, засчитывается в счет оплаты цены по договору купли-продажи имущества.

Расходы по оформлению перехода права собственности на Покупателя, в полном объеме лежат на Покупателе имущества.

3.6. В случае неисполнения покупателем в установленный срок обязательства по оплате приобретенного на торгах имущества, он лишается права на приобретение предмета торгов и исключается из состава участников торгов, сумма внесенного им задатка не возвращается. Торги по данному имуществу признаются несостоявшимися.

4. ПОВТОРНЫЕ ТОРГИ

4.1. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

4.2. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи права аренды с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора по результатам торгов, в конкурсный управляющий в течение 2 (двух) дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи права аренды с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи права аренды по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке.

Если в соответствии с настоящим Порядком открытые торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение 2 (двух) рабочих дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Положением. Начальная цена продажи права аренды на повторных торгах устанавливается на 10% (десять) процентов ниже начальной цены продажи права аренды, установленной на первоначальных торгах.

5. ПРОДАЖА ПРАВА ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

5.1. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.

5.2. Начальная цена продажи права аренды устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже права аренды на повторных торгах.

5.3. Информационное сообщение о продаже права аренды посредством публичного предложения, помимо сведений, указанных в главе 2 настоящего Положения, должно содержать величину снижения начальной цены продажи права аренды и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Величина снижения начальной цены права аренды составляет 20 (двадцать) процентов начальной цены продажи, установленной для первого периода проведения торгов, а срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, - 1 (один) календарный день (в соответствии с Решением Верховного Суда РФ от 04.04.2017 № АКПИ17-86).

5.4. Цена отсечения публичного предложения (минимальная цена продажи имущества) составляет 30% от начальной цены продажи имущества.

5.5. Рассмотрение Организатором торгов представленной заявки на участие в торгах и

принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном настоящим Положением для принятия заявок на участие в конкурсе.

5.6. При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене права аренды, которая не ниже установленной начальной цены продажи права аренды, снижение начальной цены продажи права аренды осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже права аренды посредством публичного предложения.

5.7. Победителем торгов по продаже права аренды посредством публичного предложения признается участник торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене права аренды, которая не ниже начальной цены продажи права аренды, установленной для определенного периода проведения торгов.

С даты определения победителя торгов по продаже права аренды посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

5.8. С победителем в течение 3 (трех) дней с даты проведения итогов продажи права аренды посредством публичного предложения заключается договор купли-продажи на условиях, указанных в протоколе об итогах продажи права аренды.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. По всем вопросам, неурегулированным настоящим Положением, применяется действующее законодательство Российской Федерации.

6.2. Все споры по поводу настоящего Положения подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством РФ о банкротстве.

Конкурсный управляющий
Общества с ограниченной ответственностью «Каменьград»

Л.Н. Титова