



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

пр. Кирова д. 10, г. Томск, 634050, тел. (3822)284083, факс (3822)284077, <http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: [info@tomsk.arbitr.ru](mailto:info@tomsk.arbitr.ru)

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Томск

Дело № А67–2449-8/2020

04 марта 2024 года

28 февраля 2024 года объявлена резолютивная часть определения

Судья Арбитражного суда Томской области Цыбульский Ю.В.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Богер О.А.,

рассмотрев в судебном заседании ходатайство конкурсного управляющего об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника и приложенными к нему документами,

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «МЖК-Стройинвест Томской области» (ИНН 7014013316, ОГРН 1027001690814, зарегистрировано 16.06.1998, адрес: 634501, Томская область, г.Северск, п.Самусь, ул.Октябрьская, 34А, 42),

при участии в судебном заседании – без участия,

#### УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Томской области от 13.04.2020 в отношении общества с ограниченной ответственностью «МЖК-Стройинвест Томской области» (далее - ООО «МЖК-Стройинвест», должник) возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

Определением от 23.06.2020 заявление должника признано обоснованным, в отношении ООО «МЖК-Стройинвест Томской области» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден Сакс Юрий Леонардович (далее – Сакс Ю.Л.).

Решением от 20.04.2021 ООО «МЖК-Стройинвест Томской области» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Сакс Ю.Л.

Определением от 10.02.2022 Сакс Ю.Л. освобожден от исполнения обязанностей, конкурсным управляющим должника назначен Ушаков Олег Анатольевич (далее – Ушаков О.А.), член Крымского Союза профессиональных арбитражных управляющих «Эксперт» (далее – Союз «Эксперт»).

Определением от 16.06.2023 года Ушаков Олег Анатольевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «МЖК-Стройинвест Томской области», конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «МЖК-Стройинвест Томской области» утвержден Сакс Юрий Леонардович, член Крымского Союза профессиональных арбитражных управляющих «Эксперт».

02.11.2023 конкурсный управляющий должника обратился с ходатайством об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника: - Сооружение (канализация), кадастровый номер: 70:22:0010109:9509, адрес: Томская область, г. Северск, ул. Солнечная, д. 7Б, сооружение №2К1, вид права – собственность с начальной ценой продажи 14 957 000,00 руб.

Определением от 08.11.2023 ходатайство конкурсного управляющего ООО «МЖК-Стройинвест» об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника судом принято, судебное заседание по его рассмотрению назначено после отложения на 28.02.2024.

27.02.2024 от конкурсного управляющего должника поступило уточнение заявленного ходатайства, в соответствии с которым просит утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в представленной редакции:

Положение

о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «МЖК-Стройинвест Томской области»

(часть №1)

1.	Общие положения	Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия продажи имущества должника - ООО "МЖК-Стройинвест Томской области" (ИНН 7014013316, ОГРН 1027001690814, адрес: Томская обл., г.Северск, п.Самусь, ул.Октябрьская, 34А-42), организация признана несостоятельным (банкротом) Решением Арбитражного суда Томской области от 20.04.2021 г. года по делу А67-2449/2020 признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. (далее - должник). Положение разработано в соответствии со статьями 110, 139, 213.26 Федерального Закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23 июля 2015 г., Гражданским законодательством Российской Федерации и иными законодательными актами, регулирующими условия и порядок продажи имущества должника.
----	-----------------	---

2.	Предмет продажи (торгов)	<p><b>ЛОТ 1:</b>  Сооружение (канализация), кадастровый номер: 70:22:0010109:9509, адрес: Томская область, г. Северск, ул. Солнечная, д. 7Б, сооружение №2К1, вид права – собственность; основание – договор аренды земельного участка №169 от 29.04.2014г., соглашение о перемене сторон в договоре аренды №168 от 29.04.2014г., разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 700304000-041-16 от 20.04.2016</p> <p><b>ЛОТ 2:</b>  Сооружение (канализация), кадастровый номер: 70:22:0010109: 9507, адрес: Томская область, г. Северск, ул. Солнечная, д. 7Б, сооружение №2К2, вид права – собственность; основание – договор аренды земельного участка №169 от 29.04.2014г., соглашение о перемене сторон в договоре аренды №169 от 29.04.2014г., разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 700304000-040-16 от 20.04.2016</p>
3.	Цена продажи	<p>Цена лота 1: 14 957 000,00 руб. (Отчет об оценке №1615-2023/10 от 24.10.2023г., исполнитель ООО «Энергостар»)  Цена лота 2: 9 642 000,00 руб. (Отчет об оценке №1715-2024/01 от 19.02.2024г., исполнитель ООО «Энергостар»)</p>
4.	Организатор продажи	<p>1. Организатором продажи является конкурсный управляющий ООО "МЖК-Стройинвест Томской области" (ИНН 7014013316, ОГРН 1027001690814, адрес: Томская обл., г.Северск, п.Самусь, ул.Октябрьская, 34А-42) Сакс Юрий Леонардович (ИНН 701726536709, СНИЛС 045-359-274 69), Крымский союз профессиональных АУ «Эксперт» (298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, д.4, ИНН 9102024960, ОГРН 1149102040185).</p> <p>Организатор в процессе подготовки и проведения продажи имущества должника выполняет следующие функции:  - размещает сообщение о продаже имущества должника и о результатах продажи в ЕФРСБ, в газете Коммерсантъ;</p>
		<p>размещает процедуру на эл. торговой площадке;  - совместно с оператором электронной площадки осуществляет рассмотрение заявок, определяет победителя, осуществляет контроль за исполнением победителем условий конкурса;  - осуществляет подведение итогов продажи путем составления соответствующих протоколов об итогах продажи имущества должника;  заключает с покупателем договор купли-продажи имущества должника.  принимает от победителей конкурса отчетные документы, подтверждающие выполнение условий конкурса;  - проводит проверки документов, представляемых победителями конкурса в подтверждение выполнения условий конкурса, а также проверки фактического исполнения условий конкурса в месте расположения проверяемых объектов;  обеспечивает принятие задатков на специальный счет должника и их возврат заявителям;</p>

		обеспечивает передачу имущества должника;
5.	Сообщение о продаже и ее результатах	<p>Сообщение о продаже имущества должника размещается Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ), в газете Коммерсантъ;</p> <p>Сообщение о продаже должно содержать следующие сведения:</p> <p>а) Наименование должника, ИНН, ОГРН, адрес должника;</p> <p>б) ФИО финансового управляющего, его ИНН, СНИЛС, номер телефона, адрес эл. почты и адрес для корреспонденции; в) наименование, ИНН, ОГРН и адрес СРО, членом которой является конкурсный управляющий;</p> <p>г) предмет продажи;</p> <p>д) срок, место и порядок подачи заявок;</p> <p>е) требования к заявке и перечень прилагаемых к ней документов;</p> <p>ж) порядок и сроки внесения задатка, реквизиты счета для внесения задатка, порядок и сроки возврата задатка; з) цена продажи;</p> <p>и) порядок заключения договора купли-продажи имущества и оплаты, реквизиты счета для оплаты; к) порядок и сроки перехода имущества должника.</p> <p>Сообщение о результатах продажи и заключенном договоре купли-продажи имущества должника размещается финансовым управляющим в ЕФРСБ, в газете Коммерсантъ.</p>
6.	Задаток	<p>Составляет 5 (пять) % от начальной цены Лота;</p> <p>Оплачивается в срок до подачи заявки на участие в торговой процедуре;</p> <p>Возвращается всем участникам торговой процедуры в течении 5 (пяти) дней после подтверждения реквизитов для перечисления, кроме победителя;</p> <p>Задаток внесенный победителем учитывается при производстве окончательных расчетов за имущество по договору и не возвращается при уклонении победителя торгов от подписания договора купли-продажи или при уклонении производства оплаты по заключенному договору купли-продажи имущества должника в установленный срок.</p>
	Шаг аукциона	5 (пять) % от начальной цены Лота
7.	Порядок продажи	<p>1. Продажа имущества должника осуществляется на торгах по в форме конкурса с открытой формой подачи предложения о цене.</p> <p>После определения даты проведения торгов</p>

		<p>Организатор торгов публикует информационное сообщение (с указанием даты, времени и места проведения итогов, а также начальной цены продажи и порядка проведения торгов) о</p>
		<p>проведении торгов в газете «КоммерсантЪ», а также включает сведения о дате проведения торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.</p> <p>Цена продажи имущества должника в форме конкурса, устанавливается в размере, установленном пунктом 3 настоящего Положения.</p> <p>Оператором электронной площадки по продаже имущества, в порядке, установленном настоящим Положением, является "Электронные системы Поволжья" (Электронная площадка ЭСП) <a href="http://el-torg.com/">http://el-torg.com/</a></p> <p>Наименование электронной площадки: "Электронные системы Поволжья" (Электронная площадка ЭСП) <a href="http://el-torg.com/">http://el-torg.com/</a></p> <p>2. Обязательными условиями конкурса по продаже социально значимого имущества являются: обязательства покупателя социально значимого имущества обеспечивать его надлежащее содержание; обязательства покупателя социально значимого имущества обеспечивать надлежащее использование указанного объекта в соответствии с его целевым назначением; обязательства покупателя предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ, товары (работы, услуги) по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять указанным потребителям установленные федеральными законами, законами Томской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров (работ, услуг).</p> <p>3. Претенденты, желающие приобрести имущество должника, направляют заявку с необходимыми приложениями через электронную площадку в период приема заявок.</p> <p>4. Заявка оформляется в форме электронного документа на русском языке в форме и порядке, предусмотренными правилами электронной платформой. Заявка должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам,</p>

		<p>финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности; сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий. Заявка подписывается ЭЦП.</p> <p>Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных ЭЦП заявителя. Обязательно должны быть приложены сканы или фото следующих документов:</p> <p>документы, подтверждающие оплату задатка;</p> <p>документ, подтверждающий личность</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- обязательство участника торгов в случае признания его победителем торгов и заключения договора купли-продажи о принятии на себя вышеуказанных обязательных условий конкурса;</li><li>- для юридических лиц: устав, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет, выписка из ЕГРЮЛ, документы, подтверждающие полномочия руководителя организации или представителя, подающего заявку;</li></ul>
--	--	---

	<p>для ИП – свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет</p> <p>- если заявка подается через представителя - документы о его полномочиях: доверенность, агентский договор и др.;</p> <p>Заявки, не соответствующие требованиям настоящего пункта, не рассматриваются и подлежат отклонению.</p> <p>5. Один претендент может подать только одну заявку. В случае подачи одним заявителем в один период продажи двух и более заявок, допускается к рассмотрению та заявка, которая была зарегистрирована последней. Заявитель в любой момент до окончания соответствующего периода продажи, в котором подана заявка, может отозвать свою заявку.</p> <p>5. Если на день проведения торгов указанной в публикации сообщения о продаже имущества должника в ЕФРСБ от претендентов не поступят заявки, содержащие предложение о цене не ниже начальной цены продажи, установленной в разд. 3 настоящего Положения, то дальнейшая реализация имущества производится посредством публичного предложения в порядке, установленном <u>статьей 139</u> Закона о банкротстве;</p> <p>6. Срок начала приема заявок, начинает течь на следующий рабочий день с даты публикации сообщения о начале продаж в ЕФРСБ;</p> <p>7. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену при условии выполнения им условий конкурса.</p> <p>В случае если несколько лиц представили в установленный срок заявки, соответствующие требованиям настоящего Положения, содержащие различные предложения о цене имущества должника, право приобретения имущества должника принадлежит лицу, предложившему наиболее высокую цену за это имущество.</p> <p>В случае если несколько лиц представили в установленный срок заявки, соответствующие требованиям настоящего Положения, содержащие равные предложения о цене имущества должника, право приобретения имущества должника принадлежит лицу, который первым представил в установленный срок заявку.</p> <p>8. Подведение итогов продажи имущества осуществляется конкурсным управляющим на следующий день после окончания продажи, и оформляется соответствующим протоколом.</p> <p>10. Протокол об итогах продажи имущества должен содержать:</p> <p>сведения об имуществе;</p> <p>общее количество зарегистрированных заявок;</p> <p>сведения об отказах в рассмотрении заявок с указанием подавших их претендентов и причин отказов;</p> <p>сведения о рассмотренных заявках с указанием подавших их претендентов;</p> <p>сведения о приобретателе имущества;</p> <p>информацию о цене приобретения имущества,</p>
--	---

		<p>предложенной покупателем.</p> <p><b><u>ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ:</u></b></p> <p>11.1. Продажа имущества должника по средством публичного предложения применяется при принятии решения о признании проведения конкурса с открытой формой подачи предложения о цене несостоявшимися (при отсутствии допущенных заявок на участие в торговой процедуре) или в случае не заключения договора купли-продажи имущества порезультатам торгов;</p> <p>11.2. Продажа имущества Должника на торгах посредством публичного предложения методом понижения цены осуществляется в следующем порядке:</p> <p>Срок действия каждого публичного предложения составляет 5 (пять) календарных дней.</p> <p>Величину снижения (шаг снижения) начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения установить в размере 10 % (пяти процентов) от начальной цены продажи. При отсутствии заявок с установленной ценой,</p>
--	--	--



		<p>по истечении каждых последующих 5 (пяти) календарных дней производится уменьшение цены предложения на шаг снижения, до достижения ценой предложения уровня 10 % (пяти процентов) от начальной цены продажи, далее величина шага снижения устанавливается в размере 1 % (одного процента) от начальной стоимости имущества, при отсутствии заявок с установленной ценой, по истечении каждых последующих 5 (пяти) календарных дней производится уменьшение цены предложения на шаг снижения, до достижения цены отсечения. После чего торги посредством публичного предложения прекращаются.</p> <p>Окончательная цена продажи имущества Должника посредством публичного предложения (цена отсечения) не может быть менее 1 % (одного процента) от начальной стоимости имущества.</p> <p>11.3. Победителем торгов по продаже имущества посредством публичного предложения признается участник торгов, при условии выполнения им условий конкурса, 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.</p> <p>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, при условии выполнения им условий конкурса, 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, при условии выполнения им условий конкурса, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах по продаже имущества должника посредством публичного предложения.</p> <p>11.4. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения приемзаявок прекращается.</p> <p>Срок начала приема заявок, начинается с даты публикации сообщения о начале продажи в ЕФРСБ.</p>
--	--	---

8.	Порядок заключения договора купли-продажи имущества	<p>1. Конкурсный управляющий направляет покупателю на адрес электронной почты подписанный скан договора купли-продажи имущества должника не позднее чем в течение 5-ти рабочих дней с момента составления протокола об итогах продажи имущества должника.</p> <p>2. Покупатель в течение 5-ти календарных дней обязан подписать договор купли-продажи имущества должника и в день его подписания направить сканом на адрес электронной почты финансового управляющего.</p> <p>3. При уклонении покупателя от заключения договора купли-продажи имущества должника в установленный срок, либо неоплаты покупателем имущества в полном объеме в установленный срок, покупатель утрачивает право на приобретение имущества. В этом случае право приобретения имущества переходит к другому лицу, подавшему заявку (порядок определения данного лица определяется п.7 разд.7 настоящего Положения), заявка данного лица должна соответствовать требованиям, установленным настоящим Положением.</p>
9.	Условия оплаты имущества	Оплата имущества должника производится покупателем в течение 30-ти календарных дней с момента подписания договора купли-продажи путем перечисления денежных средств на счет должника, реквизиты которого указываются в сообщении о проведении продажи и договоре купли-продажи.
10.	Порядок передачи имущества	Передача имущества осуществляется в течение 14-ти дней по акту приема-передачи после его полной оплаты.

Положение  
о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО "МЖК-Стройинвест Томской области"

(часть №2)

1.	Общие положения	<p>Настоящее Положение устанавливает порядок, сроки и условия продажи имущества должника - ООО "МЖК-Стройинвест Томской области" (ИНН 7014013316, ОГРН 1027001690814, адрес: Томская обл., г.Северск, п.Самусь, ул.Октябрьская, 34А-42), организация признана несостоятельным (банкротом) Решением Арбитражного суда Томской области от 20.04.2021 г. года по делу А67-2449/2020 признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. (далее - должник). Положение разработано в соответствии со статьями 110, 139, 213.26 Федерального Закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития России № 495 от 23 июля 2015 г., Гражданским законодательством Российской Федерации и иными законодательными актами, регулирующими условия и</p>
----	-----------------	--

		порядок продажи имущества должника.
2.	Предмет продажи (торгов)	<p><b>ЛОТ:</b></p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер: 70:21:0200020:4268, вид разрешенного использования – для эксплуатации самовольно возведенного индивидуального жилого дома, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка (ТО, г. Томск, ул. Тимакова, д.31/11), площадь - 190 кв.м., вид права – собственность, основания – договор к/п земельного участка от 20.06.2013г.; Выписка из ЕГРН от 31.07.2020г.</p>
3.	Цена продажи	Цена лота – 808 000,00 руб. (Отчет об оценке №1615-2023/10 от 24.10.2023г., исполнитель ООО «Энергостар»)
4.	Организатор продажи	<p>Организатором продажи является конкурсный управляющий ООО "МЖК-Стройинвест Томской области" (ИНН 7014013316, ОГРН 1027001690814, адрес: Томская обл., г.Северск, п.Самусь, ул.Октябрьская, 34А-42) Сакс Юрий Леонардович (ИНН 701726536709, СНИЛС 045-359-274 69), Крымский союз профессиональных АУ «Эксперт» (298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, д.4, ИНН 9102024960, ОГРН 1149102040185).</p> <p>2. Организатор в процессе подготовки и проведения продажи имущества должника выполняет следующие функции:</p> <p>размещает сообщение о продаже имущества должника и о результатах продажи в ЕФРСБ, в газете Коммерсантъ;</p> <p>размещает процедуру на эл. торговой площадке;</p> <p>- совместно с оператором электронной площадки осуществляет прием заявок на участие в торгах и прилагаемых документов, предложений о цене имущества, а также задатков, в том числе заключает с Заявителями договоры о задатке, а также осуществляет иные права и обязанности согласно Приложению № 1 к Приказу Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 г.;</p>

		<p>осуществляет рассмотрение заявок, определяет победителя;</p> <p>- осуществляет подведение итогов продажи путем составления соответствующих протоколов об итогах продажи имущества должника;</p> <p>заключает с покупателем договор купли-продажи имущества должника;</p> <p>обеспечивает принятие задатков на специальный счет должника и их возврат заявителям;</p> <p>обеспечивает передачу имущества должника;</p>
5.	Сообщение о продаже и ее результатах	<p>Сообщение о продаже имущества должника размещается Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ), в газете Коммерсантъ;</p> <p>Сообщение о продаже должно содержать следующие сведения:</p> <p>а) Наименование должника, ИНН, ОГРН, адрес должника;</p> <p>б) ФИО финансового управляющего, его ИНН, СНИЛС, номер телефона, адрес эл. почты и адрес для корреспонденции; в) наименование, ИНН, ОГРН и адрес СРО, членом которой является конкурсный управляющий;</p> <p>г) предмет продажи;</p> <p>д) срок, место и порядок подачи заявок;</p> <p>е) требования к заявке и перечень прилагаемых к ней документов;</p> <p>ж) порядок и сроки внесения задатка, реквизиты счета для внесения задатка, порядок и сроки возврата задатка; з) цена продажи;</p> <p>и) порядок заключения договора купли-продажи имущества и оплаты, реквизиты счета для оплаты; к) порядок и сроки перехода имущества должника.</p> <p>Сообщение о результатах продажи и заключенном договоре купли-продажи имущества должника размещается финансовым управляющим в ЕФРСБ, в газете Коммерсантъ.</p>
6.	Задаток	<p>Составляет 5 (пять) % от начальной цены Лота;</p> <p>Оплачивается в срок до подачи заявки на участие в торговой процедуре;</p> <p>Возвращается всем участникам торговой процедуры в течении 5 (пяти) дней после подтверждения реквизитов для перечисления, кроме победителя;</p> <p>Задаток внесенный победителем учитывается при производстве окончательных расчетов за имущество по договору и не возвращается при уклонении победителя торгов от подписания договора купли-продажи или при уклонении производства оплаты по заключенному договору купли-продажи имущества должника в установленный срок.</p>
7	Шаг аукциона	5 (пять) % от начальной цены Лота

8.	Порядок продажи	<p>2. Продажа имущества должника осуществляется на торгах 1 в форме открытого аукциона с открытой формой подачи предложения о цене.</p> <p>После определения даты проведения торгов Организатор торгов публикует информационное сообщение (с указанием даты, времени и места проведения итогов, а также начальной цены продажи и порядка проведения торгов) о проведении торгов в газете «Коммерсантъ», а также включает сведения о дате проведения торгов в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) не позднее, чем за 30 дней до даты проведения торгов.</p> <p>Цена продажи имущества должника в форме конкурса, устанавливается в размере, установленном пунктом 3 настоящего Положения.</p>
----	-----------------	---

		<p>Оператором электронной площадки по продаже имущества, в порядке, установленном настоящим Положением, является "Электронные системы Поволжья" (Электронная площадка ЭСП) <a href="http://el-torg.com/">http://el-torg.com/</a></p> <p>Наименование электронной площадки: "Электронные системы Поволжья" (Электронная площадка ЭСП) <a href="http://el-torg.com/">http://el-torg.com/</a></p> <p>2. Претенденты, желающие приобрести имущество должника, направляют заявку с необходимыми приложениями через электронную площадку в период приема заявок.</p> <p>3. Заявка оформляется в форме электронного документа на русском языке в форме и порядке, предусмотренными правилами электронной платформой. Заявка должна содержать следующие сведения: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юридического лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности; сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.</p> <p>Заявка подписывается ЭЦП.</p> <p>Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных ЭЦП заявителя. Обязательно должны быть приложены сканы или фото следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>документы, подтверждающие оплату задатка;</li> <li>- документ, подтверждающий личность заявителя или представителя заявителя;</li> <li>- для юридических лиц: устав, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет, выписка из ЕГРЮЛ, документы, подтверждающие полномочия руководителя организации или представителя, подающего заявку;</li> <li>для ИП – свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет</li> <li>- если заявка подается через представителя - документы о его полномочиях: доверенность, агентский договор и др.;</li> </ul> <p>Заявки, не соответствующие требованиям настоящего пункта, не рассматриваются и подлежат отклонению.</p> <p>4.1. Один претендент может подать только одну заявку. В случае подачи одним заявителем в один период продажи двух и более заявок, допускается к рассмотрению та заявка, которая была зарегистрирована последней. Заявитель в</p>
--	--	--

		<p>любой момент до окончания соответствующего периода продажи, в котором подана заявка, может отозвать свою заявку.</p> <p>Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.</p> <p>В случае если несколько лиц представили в установленный срок заявки, соответствующие требованиям настоящего Положения, содержащие различные предложения о цене имущества должника, право приобретения имущества должника принадлежит лицу, предложившему наиболее высокую цену за это имущество.</p> <p>В случае если несколько лиц представили в установленный срок заявки, соответствующие требованиям настоящего Положения, содержащие равные предложения о цене имущества должника, право приобретения имущества должника принадлежит лицу, который первым представил в установленный срок заявку.</p> <p>4.3. Подведение итогов продажи имущества осуществляется конкурсным управляющим на следующий день после окончания продажи, и оформляется соответствующим протоколом.</p> <p>Протокол об итогах продажи имущества должен содержать:</p>
--	--	--

	<p>сведения об имущества;  общее количество зарегистрированных заявок;  сведения об отказах в рассмотрении заявок с указанием подавших их претендентов и причин отказов;  сведения о рассмотренных заявках с указанием подавших их претендентов;  сведения о приобретателе имущества;  информацию о цене приобретения имущества, предложенной покупателем.</p> <p><b>5. Порядок проведения повторных торгов:</b>  Повторные торги по продаже имущества Должника проводится в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ в случае если Организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися (при отсутствии допущенных заявок на участие в торговой процедуре);</li> </ul> <p>в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов.  Конкурсный управляющий в течении двух дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества на повторных торгах.  Начальная цена продажи имущества, выставяемого на повторные торги, устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.</p> <p><b>5.3.</b> Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первоначальные торги. 6 <b><u>ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ;</u></b></p> <p>6.1. Продажа имущества должника по средством публичного предложения применяется при принятии решения о признании повторных торгов несостоявшимися (при отсутствии допущенных заявок на участие в торговой процедуре) или в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов;</p> <p>6.2. Продажа имущества Должника на торгах посредством публичного предложения методом понижения цены осуществляется в следующем порядке:  Срок действия каждого публичного предложения составляет 5 (пять) календарных дней.  Величину снижения (шаг снижения) начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения установить в размере 5 % (пяти процентов) от начальной цены продажи. При отсутствии заявок с установленной</p>
--	--



		<p>ценой, по истечении каждых последующих 5 (пяти) календарных дней производится уменьшение цены предложения на шаг снижения, до достижения ценой предложения уровня цены отсечения. После чего торги посредством публичного предложения прекращаются.</p> <p>Окончательная цена продажи имущества Должника посредством публичного предложения (цена отсечения) не может быть менее 5 % (десяти процентов) от начальной стоимости имущества.</p> <p>Победителем торгов по продаже имущества посредством публичного предложения признается участник торгов, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества</p>
--	--	--

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6.4. С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.</p> <p>7. Срок начала приема заявок, начинает течь на следующий рабочий день с даты публикации сообщения о начале продаж в ЕФРСБ.</p>
9.	<p>Порядок заключения договора купли-продажи имущества</p>	<p>3. Конкурсный управляющий направляет покупателю на адрес электронной почты подписанный скан договора купли-продажи имущества должника не позднее чем в течение 5-ти рабочих дней с момента составления протокола об итогах продажи имущества должника.</p> <p>4. Покупатель в течение 5-ти календарных дней обязан подписать договор купли-продажи имущества должника и в день его подписания направить сканом на адрес электронной почты конкурсного управляющего.</p> <p>3. При уклонении покупателя от заключения договора купли-продажи имущества должника в установленный срок, либо неоплаты покупателем имущества в полном объеме в установленный срок, покупатель утрачивает право на приобретение имущества. В этом случае право приобретения имущества переходит к другому лицу, подавшему заявку с наилучшим предложением, заявка данного лица должна соответствовать требованиям, установленным настоящим Положением.</p>

10.	Условия оплаты имущества	Оплата имущества должника производится покупателем в течение 30-ти календарных дней с момента подписания договора купли-продажи путем перечисления денежных средств на счет должника, реквизиты которого указываются в сообщении о проведении продажи и договоре купли-продажи.
11.	Порядок передачи имущества	Передача имущества осуществляется в течение 14-ти дней по акту приема-передачи после его полной оплаты.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте проведения судебного заседания, в судебное заседание не явились.

Согласно положениям статьи 223 АПК РФ, статьи 32 Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 Закона о банкротстве.

Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника (пункт 3 статьи 139 Закона о банкротстве).

Согласно представленным отчету об оценке №1615-2023/10 от 24.10.2023 рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер: 70:21:0200020:4268 808 000 рублей, сооружения (канализация), кадастровый номер: 70:22:0010109:9509 – 14 957 000 рублей; отчету об оценке №1715-24/01 от 19.02.2024 рыночная стоимость сооружения (канализация), кадастровый номер: 70:22:0010109:9507 – 9 642 000 рублей.

В силу пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве порядок продажи имущества должника утверждается собранием кредиторов по предложению конкурсного управляющего.

В соответствии с абзацем восьмым пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве в случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено предложение,

включающее в себя сведения о составе имущества, о сроках его продажи, о форме торгов, об условиях конкурса, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества.

Поскольку в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника собранием кредиторов не утверждено, собрания кредиторов по данному вопросу от 26.07.2023 и от 26.10.2023 не состоялись в связи с отсутствием кворума, то конкурсный управляющий в соответствии с пунктом 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве обратился в арбитражный суд с настоящим ходатайством об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «МЖК-Стройинвест».

Положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей (абзац седьмой пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве).

При этом в рамках дела о банкротстве имущество должника подлежит продаже в рамках строго установленной процедуры, допускающей возможность проведения нескольких последовательных торгов: две процедуры торгов на повышение и последующая процедура торгов на понижение - публичное предложение.

Проанализировав представленные Положения, учитывая отсутствие разногласий в отношении него между участвующими в деле лицами, суд приходит к выводу, что представленный проект Положения соответствует законодательству о банкротстве, не нарушает прав лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, направлен на создание условий для получения максимально возможной покупной цены от продажи имущества в возможно короткий срок.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 32, 60, 110, 111, 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

утвердить Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника,

рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «МЖК-Стройинвест Томской области» в редакции, представленной конкурсным управляющим должника и установить начальную продажную цену имущества в размерах, указанных Положении.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья

Ю.В. Цыбульский

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 20.03.2023 7:14:00  
Кому выдана Цыбульский Юрий Викторович