

УТВЕРЖДЕНО

Определением Арбитражного суда Томской области от 06.03.2024, дело №А67-2411-49/2017
Должник: ООО «Компания Аспект»

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Компания Аспект»

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение (далее - Положение) определяет порядок, сроки и условия продажи имущества Общества с ограниченной ответственностью «Компания Аспект» (далее - Должник).

1.2. Продажа имущества Должника осуществляется в соответствии с настоящим Положением, разработанным на основании статей 110, 111, 131, 134, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 N 495 "Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

Торги являются открытыми по составу участников и открытыми по форме подачи предложений о цене.

В качестве Продавца имущества выступает Должник в лице конкурсного управляющего.

1.3. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в Положение и утверждения соответствующих изменений собранием кредиторов, настоящее Положение применяется с учетом таких изменений.

1.4. В качестве Организатора торгов выступает конкурсный управляющий Должника, почтовый адрес: 634029, г. Томск, ул. Белинского, д. 25, 2 этаж, офис 204.

1.5. Оператором электронной площадки по продаже имущества, в порядке, установленном настоящим Положением, является "Электронные системы Поволжья" (Электронная площадка ЭСП) <http://el-torg.com/>

1.6. Наименование электронной площадки: "Электронные системы Поволжья"
(Электронная площадка ЭСП) <http://el-torg.com/>

II. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПРОДАЖЕ

2.1. Рыночная стоимость имущества Должника определена в соответствии с отчетом №30/23 от 01.09.2023г. об оценке рыночной стоимости объекта расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7, подготовленным ООО «Бизнес-Оценка» (634061, г. Томск, ул. Герцена, д. 45, офис 6, ИНН/КПП: 7024021813\701701001, ОГРН: 1047000350616).

2.2. Продаже на торгах подлежит имущество –объект незавершенного строительства: многоквартирный жилой дом общей площадью 1522,54 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д.7.

2.3. Начальная цена продажи имущества определяется равной рыночной стоимости имущества Должника, установленной в отчете независимого оценщика в размере:

- 8 737 400, 00 руб. (восемь миллионов семьсот тридцать семь тысяч четыреста рублей ноль копеек), НДС не предусмотрен;

III. СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ ЛОТОВ

3.1. В целях получения максимальной выручки имущество Должника выставляется на торги одним лотом.

IV. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ТОРГАХ В ФОРМЕ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА

4.1. Общие положения

4.1.1. Продажа имущества Должника осуществляется путем проведения открытых по составу участников и по форме подачи предложений о цене торгов посредством аукциона. Торги проводятся в электронной форме.

4.1.2. В качестве Организатора торгов выступает конкурсный управляющий Должника.

4.1.3. Размер задатка определяется в размере 10 (десять) процентов от начальной цены продажи имущества.

4.1.4. Шаг аукциона определяется в размере 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества.

4.2. Подготовка к проведению торгов

4.2.1. После утверждения настоящего Положения Организатор торгов определяет дату проведения торгов.

4.2.2. После определения даты проведения торгов Организатор торгов публикует информационное сообщение о проведении торгов в газете «КоммерсантЪ» и в печатном органе г. Томска Томской области, 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.

4.2.3. Информационное сообщение о проведении торгов должно содержать:

- ◆ сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;

- ◆ сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;

- ◆ 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;

- ◆ размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, существенные условия проекта договора о задатке;

- ◆ начальная цена продажи имущества Должника, величина повышения начальной цены продажи (шаг аукциона);

- ◆ порядок и критерии выявления Победителя торгов;

- ◆ дата, время и место подведения результатов торгов;

- ◆ порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;

- ◆ сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

- ◆ сведения об Организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

4.2.4. Организатор торгов выполняет следующие функции:

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

- ◆ заключает договор с оператором электронной площадки;

- ◆ 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.;

- ◆ подписывает протокол о результатах проведения торгов, уведомляет Заявителей и

Участников торгов о результатах проведения торгов;

◆ осуществляет иные полномочия, связанные с подготовкой и проведением торгов.

4.2.5. Для участия в торгах Заявитель представляет заявку на участие в торгах и вносит задаток в размере и сроки, указанные в сообщении, на указанный в сообщении счет. Задаток признается внесенным в установленный срок, если подтверждено поступление денежных средств на счет, указанный в сообщении, на дату составления протокола об определении участников торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счёт, является выписка (выписки) со счёта, квитанция, иной документ - с отметкой банка, подтверждающий зачисление (поступление) установленного задатка. Датой поступления задатка считается дата зачисления (поступления) его на расчетный счет, указанный в сообщении. Суммы внесенных Заявителями задатков возвращаются всем Заявителям, за исключением Победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

4.2.6 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 Закона о банкротстве.

4.3. Условия участия в торгах

4.3.1 Условия участия в торгах определяются согласно Приложению № 1 к Приказу Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 г.

4.4. Порядок проведения торгов

4.4.1 Порядок проведения торгов определяются согласно Приложению № 1 к Приказу Минэкономразвития России № 495 от 23.07.2015 г.

4.5. Расчеты после проведения торгов.

4.5.1. Покупатель должен уплатить денежные средства за приобретенное имущество Должника в течение тридцати календарных дней со дня подписания договора купли-продажи.

4.5.2 Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный банковский счет Должника, указанный в объявлении о проведении торгов. Факт оплаты имущества Должника в полном объеме, подтверждается выпиской (выписками) со счёта, квитанцией, иным документом - с отметкой банка Должника о зачислении денежных средств. Датой оплаты имущества Должника считается дата зачисления денежных средств на расчетный банковский счет Должника.

4.5.3. Задаток, уплаченный Победителем торгов, засчитывается в счет исполнения обязательства Покупателя по оплате приобретенного имущества Должника.

4.5.4. Право собственности на имущество Должника переходит к Покупателю и само имущество передается Покупателю после полной оплаты данного имущества. Право собственности на объекты недвижимого имущества переходит к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на данное имущество.

4.5.5. В случае нарушения Победителем торгов (Покупателем) сроков полной оплаты приобретенного имущества Должник, в лице конкурсного управляющего, вправе отказаться от исполнения соответствующего договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков.

4.6. Порядок проведения повторных торгов.

4.6.1. Повторные торги по продаже имущества Должника проводятся в следующих случаях:

◆ если Организатором торгов принято решение о признании торгов несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником;

◆ в случае незаключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов.

4.6.2. Конкурсный управляющий в течение 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.

4.6.3. Начальная цена продажи имущества, выставляемого на повторные торги, устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

4.6.4. Повторные торги проводятся в том же порядке, что и первоначальные торги.

4.6.5. В случае признания повторных торгов несостоявшимися или если договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения

договора купли-продажи имущества по результатам повторных торгов дальнейшая реализация имущества осуществляется на торгах посредством публичного предложения.

V. ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ ПОСРЕДСТВОМ ПУБЛИЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

5.1. Продажа имущества Должника на торгах посредством публичного предложения методом понижения цены осуществляется в следующем порядке:

Публикация о продаже имущества должника посредством публичного предложения (с указанием даты, времени и места подведения итогов, а также начальной цены продажи и порядка проведения торгов) осуществляется в порядке, предусмотренном в Положении при проведении первоначальных торгов.

Начальная цена продажи имущества должника посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах.

Срок действия каждого публичного предложения составляет 3 (три) рабочих дня.

Величину снижения (шаг снижения) начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения установить на каждом этапе снижения цены в размере 15 (пятнадцать) процентов от начальной цены продажи. При отсутствии заявок с установленной ценой, по истечении каждых последующих 3 (трех) рабочих дней производится уменьшение цены предложения на шаг снижения, до достижения ценой предложения уровня цены отсечения. После чего торги посредством публичного предложения прекращаются.

Окончательная цена продажи имущества Должника посредством публичного предложения (цена отсечения) не может быть менее 10 (десяти) процентов от начальной стоимости имущества на торгах посредством публичного предложения.

5.2. 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 должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

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

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

VI. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, КОТОРОЕ НЕ БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО НА ТОРГАХ.

6.1. Имущество, подлежащее реализации на торгах в форме аукциона и не проданное на торгах, в том числе путем публичного предложения, может быть предоставлено в качестве отступного в счет погашения требований кредиторов в порядке, установленном статьей 142.1 Закона о банкротстве. Погашение требований кредиторов предоставлением отступного допускается только при условии соблюдения очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов.

6.2. При отказе кредиторов от принятия имущества для погашения своих требований, которое предлагалось к продаже, но не было продано в ходе конкурсного производства, конкурсный управляющий направляет подписанный им акт о передаче указанного имущества должника в органы местного самоуправления по месту нахождения имущества должника или в соответствующий федеральный орган исполнительной власти.

6.3. Имущество, которое в силу закона не может принадлежать кредиторам или органам местного самоуправления, подлежит передаче в федеральную собственность.

6.4. Не позднее чем через тридцать дней с даты получения соответствующего акта о передаче имущества должника органы местного самоуправления или федеральный орган исполнительной власти принимают указанное имущество и несут все расходы на его содержание.

6.5. При отказе или уклонении органа местного самоуправления либо федерального органа исполнительной власти от принятия имущества, конкурсный управляющий обязан обратиться в арбитражный суд, в производстве которого находится дело о банкротстве, с заявлением о понуждении соответствующего органа местного самоуправления или федерального органа исполнительной власти к принятию указанного имущества.

6.6. В случае наличия разногласий между конкурсным управляющим и органом местного самоуправления или федеральным органом исполнительной власти, связанных с передачей имущества, орган местного самоуправления или федеральный орган исполнительной власти обязаны направить конкурсному управляющему протокол разногласий не позднее чем через 14 (четырнадцать) дней с даты получения уведомления конкурсного управляющего.

6.7. При отклонении данного протокола конкурсный управляющий обязан обратиться в арбитражный суд, в производстве которого находится дело о банкротстве, с заявлением о рассмотрении возникших разногласий. Арбитражный суд определяет условия передачи имущества, в отношении которых имелись разногласия, органу местного самоуправления или Российской Федерации. С даты вынесения определения арбитражного суда по результатам рассмотрения указанных заявлений конкурсного управляющего, расходы на содержание указанного имущества производятся за счет соответствующих бюджетов.

VII. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ТОРГОВ

7.1. Споры о признании результатов торгов недействительными рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

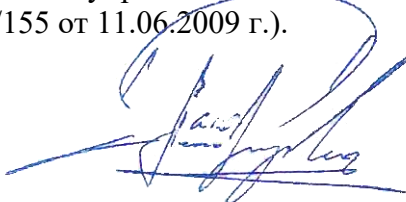
7.2. Признание компетентными органами результатов торгов недействительными влечет недействительность договора купли-продажи, заключенного с победителем торгов.

VIII. ПОРЯДОК РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОСТУПИВШИХ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА

8.1. Денежные средства, полученные от продажи имущества Должника, не являющегося предметом залога, направляются конкурсным управляющим для погашения требований кредиторов в порядке, предусмотренном ст.134 Закона о банкротстве.

8.2. Налог на добавленную стоимость, подлежащий уплате в связи с реализацией имущества, уплачивается конкурсным управляющим за счет средств покупателей имущества (Письмо Минфина РФ №03-07-11/155 от 11.06.2009 г.).

**Конкурсный управляющий
ООО «Компания Аспект»**



Сакс Ю.Л.