

« » марта 2024г.

Положение
О ПОРЯДКЕ, О СРОКАХ И ОБ УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА
ООО «Комфорт Строй»

1	Должник	Общество с ограниченной ответственностью "Комфорт-Строй" ОГРН 1025202199516, ИНН 5254021370, КПП 525401001, место нахождения: 607188, ОБЛАСТЬ НИЖЕГОРОДСКАЯ, ГОРОД САРОВ, УЛИЦА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ, 12
2	Информация о процедуре и арбитражном управляющем	Арбитражный суд Нижегородской области Дело о несостоятельности (банкротстве): А43-4439/2022 Процедура: распределение обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица Дата введения процедуры: «08» августа 2023 Дата утверждения арбитражного управляющего: «08» августа 2023 Арбитражный управляющий: Новицкая Наталия Владимировна Наименование СРО АУ, членом которой является арбитражный управляющий: Ассоциация «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» Адрес: 680020, г. Хабаровск, пер. Доступный, д. 13, оф. 6 Почтовый адрес: 680020, г. Хабаровск, пер. Доступный, д. 13, оф. 6 ОГРН 1032700295099 ИНН 2721099166 Номер и дата регистрации в едином государственном реестре СРО АУ 17.08.2020г. за № 287 Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего: АО «Д2 Страхование» Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия: Договор страхования № Arbitr-3980975400-80862, срок действия с 12.08.2022 по 11.08.2023г. Дополнительное соглашение № 1 к договору страхования ответственности арбитражного управляющего № Arbitr-3980975400-80862 от 28.07.2022г. срок действия 12.08.2023г. по 11.08.2024г. Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков: заключения договора не требуется Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия: заключения договора не требуется Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 603163, г. Н. Новгород, ул. Родионова 197, к. 2, пом. 7
3	Способы реализации имущества Должника	Имущество Должника, поименованное в описи и в отчете об оценке, не являющееся предметом залога, реализуется на торгах, проводимых в электронной форме.
4	Имущество должника, выставяемое на торги, состав, и начальная цена лотов	Перечень имущества Должника, сведения о его рыночной стоимости, начальная продажная стоимость приведены в описи имущества ООО «Комфорт Строй». Имущество, поименованное в описи имущества должника, выставляется на торги и реализуется разными лотами. Начальной продажной ценой имущества утверждается начальная продажная цена, указанная в описи имущества.

5	Особые условия	Имущество, подлежащее реализации на торгах, находится на территории г. Саров, в связи с тем, что г. Саров является закрытым административно-территориальным образованием, сделки с имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования. Участие лиц, не указанных выше, возможно по решению органов местного самоуправления. (статья 8 Закона РФ от 14.07.1992 N 3297-1 (ред. от 15.04.2022) "О закрытом административно-территориальном образовании").
6	Сведения об оценке имущества, выставяемого на торги	Оценка имущества, поименованного в описи имущества проведена оценщиком Благовым Владимиром Викторовичем (ИНН 525400215937, Адрес: г. Саров, Нижегородская область, ул. Бессарабенко, 1А-34. Оценщик: Благов Владимир Викторович, имеет профессиональное образование по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом серии ПП №454329, выдан 2002г. Свидетельство о членстве в СРО оценщиков: №00703 от 10.05.2007г. Страховой полис (договор) №54085/776/500004/23 от 19.10.2023г. обязательного страхования ответственности оценщика, страхователь АО «АльфаСтрахование». Отчет об оценке № 110224/01 от 11.02.2024г.
7	Нормативно-правовая база проведения торгов	Продажа имущества должника путем проведения открытых торгов осуществляется на основании: - ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации; - Приказа от 23 июля 2015 года N 495 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 года N 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России "
8	Форма проведения торгов	Торги в форме аукциона, открытого по составу участников, с использованием открытой формы представления предложений о цене имущества. Электронная форма проведения торгов.
9	Место проведения торгов	Электронная площадка по проведению торгов в сети Интернет, соответствующая требованиям действующего законодательства РФ и аккредитованная при Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», ООО «Электронные системы Поволжья». (ООО «ЭСП»)
10	Организатор торгов, его функции	Организатором торгов по продаже имущества Должника выступает арбитражный управляющий Должника. Функции Организатора торгов определяются требованиями действующего законодательства.
11	Электронная площадка, оператор электронной площадки, его функции	Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке в сети Интернет, соответствующей требованиям действующего законодательства РФ и аккредитованная при Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» Функции Электронной площадки, оператора электронной площадки определяются требованиями действующего законодательства, а также соглашением с такими лицами.
12	Сроки проведения торгов	Организатор торгов должен подать заявку на размещение информации о проведении торгов по продаже имущества должника в срок не позднее одного месяца с согласования настоящего положения кредиторами.
13	Публикация сообщения о торгах	Организатор торгов в срок не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до даты проведения торгов на сайте электронной площадки, осуществляющей проведение торгов. При этом срок представления заявок на участие в торгах в форме аукциона должен составлять не менее двадцати пяти рабочих дней.
14	Содержание сообщения о торгах	В сообщении о проведении торгов должно быть указано: - сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием; - сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия; - требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

		<p>-условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;</p> <p>-порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений).</p> <p>В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);</p> <p>-порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;</p> <p>-размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;</p> <p>-начальная цена продажи предприятия;</p> <p>-величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;</p> <p>-порядок и критерии выявления победителя торгов;</p> <p>-дата, время и место подведения результатов торгов;</p> <p>-порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;</p> <p>-сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;</p> <p>-сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.</p>
15	Сведения о задатке для участия в торгах, сроки и порядок его внесения	<p>Размер задатка для участия в торгах – 20 (Двадцать) процентов от начальной цены продажи имущества.</p> <p>Срок внесения задатка на участие в торгах совпадает со сроком подачи заявок на участие в торгах.</p> <p>Внесение задатка на участие в торгах осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств в валюте Российской Федерации на расчетный счет, указанный в договоре о задатке в счет обеспечения оплаты имущества, приобретаемого на торгах, а также в сообщении о проведении торгов.</p> <p>Задаток при продаже имущества посредством публичного предложения вносится участниками не позднее дня подачи соответствующей заявки организатору торгов.</p> <p>В случае, если Претендент не допускается к участию в торгах, то сумма внесенного им задатка возвращается не позднее 3-х дней с момента утверждения организатором торгов протокола об определении участников торгов.</p> <p>В случае отзыва Претендентом заявки на участие в торгах, поступивший задаток подлежит возврату в срок не позднее 5 дней с момента поступления Организатору уведомления об отзыве заявки.</p> <p>При уклонении (Отказе) Претендента (признанного победителем торгов, либо единственного допущенного к торгам участника) от подписания Протокола, от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества, а также от исполнения обязательств по оплате по заключенному договору купли-продажи (если это привело к расторжению договора купли-продажи, отказу Продавца от исполнения обязательств по оплате) задаток ему не возвращается.</p> <p>Если Претендент не признан победителем торгов, ему возвращается сумма задатка в течение 5-ти дней с момента утверждения Организатором протокола об итогах торгов. Задаток возвращается Претенденту за вычетом комиссии банка (1-3%).</p> <p>Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной цифровой подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.</p>
16	Требование к заявке на участие в торгах	<p>Срок представления заявок на участие в торгах (первых, повторных) должен составлять не менее двадцати пяти рабочих дней.</p> <p>Заявка на участие в торгах оформляется в соответствии с требованиями, установленными пунктом 11 статьи 110 Закона о банкротстве, Регламентом ЭП и Приказом Минэкономразвития от 23 июля 2015 года N 178</p>
17	Документы, прилагаемые к заявке на участие в торгах	<p>К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документа, удостоверяющего личность (для физического лица), надлежащим образом заверенного перевода 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); - документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени

		заявителя. Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя
18	Порядок приема заявок на участие в торгах	Заявки на участие в торгах подаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте в сети Интернет по адресу ЭП. Принять участие в аукционе могут любые юридические или физические лица. Регистрацию заявки на участие в торгах осуществляет Оператор ЭП, который информирует об этом конкурсного управляющего. Арбитражный управляющий проверяет соответствие заявки на участие в торгах условиям торгов и уведомляет об этом оператора ЭП.
19	Порядок определения участников торгов	Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимается по результатам рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов. К участию в торгах допускаются заявители, оплатившие задаток и представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности», правилам проведения открытых торгов на ЭП, настоящим Положением и правилам, указанным в сообщении о проведении торгов. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах подтверждается подписанным организатором торгов протоколом, который рассылается оператором ЭП всем заявителям. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если: заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным ФЗ «О несостоятельности» 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.
20	Отмена торгов	Объявленные торги (первичные, повторные, путём публичного предложения), в случае возникновения обстоятельств, требующих отмены проведения торгов, по согласованию с кредиторами могут быть отменены решением организатора торгов с обязательной публикацией отказа на сайте того же оператора электронной площадки, где было опубликовано объявление о проведении торгов не позднее, чем за три дня до даты проведения торгов (в соответствии с частью 3 статьи 448 Гражданского кодекса РФ).
21	Порядок проведения торгов, определение победителя торгов	Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи имущества должника на величину, кратную величине «шага торгов». «Шаг торгов» составляет 5 (Пять) процентов от начальной цены продажи. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов. Победителем торгов признается участник, предложивший наиболее высокую цену за имущество. 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. Если к участию в торгах был допущен только один участник, то договор купли-продажи заключается с этим участником по цене не ниже установленной начальной цены продажи. В случае, если договор купли-продажи был заключен с победителем торгов (покупателем), однако, указанный договор не был надлежащим образом исполнен Покупателем и это привело к расторжению договора купли-продажи, отказу от исполнения принятых обязательств, в том числе в одностороннем порядке, по инициативе Продавца, договор купли-продажи может быть заключен с участником торгов, которым при проведении торгов была предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов (далее по тексту – второй участник), за исключением победителя торгов. При этом договор заключается по цене, не ниже предложенной таким (вторым) участником.
22	Повторные торги	В случае признания торгов по продаже имущества должника несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, вторым участником а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества должника по результатам торгов организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, <u>принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества должника.</u> Повторные торги проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и настоящим Положением для проведения торгов (первых), за исключением начальной цены продажи. Начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается на 10%

		(десять процентов) ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной в соответствии с настоящим Положением на первоначальных торгах.
23	Последствия признания повторных торгов несостоявшимися	<p>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.</p> <p>Если к участию в торгах был допущен только один участник, договор купли-продажи заключается с этим участником по цене не ниже установленной начальной цены продажи для повторных торгов.</p> <p>В случае, если договор купли-продажи был заключен с победителем торгов (покупателем), однако, указанный договор не был надлежащим образом исполнен Покупателем и это привело к расторжению договора купли-продажи, отказу от исполнения принятых обязательств, в том числе в одностороннем порядке, по инициативе Продавца, договор купли-продажи может быть заключен с участником торгов, которым при проведении торгов была предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. При этом договор заключается по цене, не ниже предложенной таким (вторым) участником</p> <p>В случае если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, вторым участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, а также в случае, если кредитор, чьи требования обеспечены залогом этого имущества, не воспользуется правом оставления за собой предмета залога конкурсный управляющий приступает к продаже имущества посредством публичного предложения (п.4 ст.139 ФЗ «О несостоятельности»).</p> <p>Порядок, сроки и условия проведения торгов посредством публичного предложения определяются дополнением к настоящему Положению.</p>
24	Оформление итогов проведения торгов	<p>Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов. По результатам проведения торгов оператор ЭП составляет протокол о результатах торгов, который направляется организатору торгов для утверждения. Организатор торгов утверждает данный протокол и направляет его оператору ЭП для размещения на ЭП. 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.</p>
25	Заключение договора с победителем торгов	<p>В течение пяти календарных дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли - продажи имущества с приложением проекта данного договора.</p> <p>Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> сведения о имуществе, его составе, характеристиках, описание; цена продажи имущества; порядок и срок передачи имущества покупателю; сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении имущества, в том числе публичного сервитута; иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия. <p>Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора, путем перечисления (внесения) денежных средств на расчетный счет (кассу) Продавца. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет оплаты. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти календарных дней с даты получения указанного предложения внесенный задаток ему не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. В случае нарушения покупателем сроков оплаты по договору купли-продажи арбитражный управляющий вправе отказаться от исполнения принятых обязательств, в одностороннем порядке расторгнуть договор путем направления покупателю уведомления. Задаток в этом случае не возвращается.</p>

26	Изменения порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника	В случае возникновения в ходе реализации имущества гражданина обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, арбитражный управляющий обязан представить кредиторам для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.
----	--	---

Продажа имущества посредством публичного предложения.

1	Содержание сообщения о торгах	<p>В сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными п. 13 настоящего положения, указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - начальная цена продажи имущества которая действует в течении 10 календарных дней со дня публикации сообщения о торгах посредством публичного предложения - величина снижения начальной цены продажи имущества должника, которая устанавливается равной 10% от начальной цены имущества - срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена, составляющий 5 (пять) календарных дней <p>При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах.</p>
2	Порядок приема заявок на участие в торгах	<p>Рассмотрение организатором торгов заявок на участие в торгах и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляется в порядке, установленном настоящим положением.</p> <p>При отсутствии в установленный срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества, которая не ниже установленной начальной цены продажи «имущества» должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения, до цены отсечения 10% от стоимости имущества.</p>
3	Определение победителя торгов	<p>Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку 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, 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 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>С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается.</p>

Все, что не урегулировано настоящим Положением, определяется нормами действующего законодательства РФ и правилами электронной площадки, на которой проводятся торги.

Арбитражный управляющий

Новицкая Н.В.

«14» марта 2024г.

Опись имущества ООО «Комфорт Строй», подлежащего реализации

№	Объект имущества	Начальная стоимость (руб.)
1	Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.1; кадастровый номер 13:60:0010024:1215; общая площадь 3590,1 м ²	4 316 800,00
2	Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.4; кадастровый номер 13:60:0010024:1216; общая площадь 2365,5 м ²	1 017 800,00
3	Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.6; кадастровый номер 13:60:0010024:1265; общая площадь 2485,7 м ²	1 069 600,00
4	Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.7; кадастровый номер 13:60:0010024:1291; общая площадь 2485,7 м ²	842 100,00
5	Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.51; кадастровый номер 13:60:0010024:1310; общая площадь 1832,6 м ²	461 300,00
6	Здание, расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Саров, шоссе Южное, д.26, строен.5; кадастровый номер 13:60:0010024:1325; общая площадь 2686,2 м ²	1 155 800,00
	ИТОГО	8 863 400,00

Арбитражный управляющий

«14» марта 2024г.



(Handwritten signature)

Новицкая Н.В.