

УТВЕРЖДЕНО:

Залоговый кредитор ПАО Банк «ЮГРА»

в лице представителя конкурсного управляющего -
Государственной корпорации
«Сбербанк России» (ФГУП «Сбербанк России») (ИНН 77-07-08383, ОГРН 1027700083833)



_____ / _____ /
_____ 2022 года
М.П.

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке, сроках и условиях продажи имущества
ЗАО «ФРИТ»,
являющегося предметом залога ПАО Банк «Югра»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего закрытому акционерному обществу «ФРИТ» (ИНН 7719756543, ОГРН 1107746608738, юридический адрес: 107023, г. Москва, Мажоров пер., 14, стр.14) (далее – ЗАО «ФРИТ», Должник) разработано в соответствии со статьями 128–131, 380–381, 447–449, 549–566 Гражданского кодекса РФ, с учетом особенностей предусмотренных Федеральным законом РФ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения 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, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившим силу некоторых приказов Минэкономразвития России» и другими нормативными документами.

1.2. Решением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-109645/2019 от 01.03.2021 г. (резолютивная часть объявлена 08.02.2021 г.) ЗАО «ФРИТ» признано несостоятельным (банкротом), в отношении ЗАО «ФРИТ» введено конкурсное производство сроком на шесть месяцев, исполняющим обязанности конкурсного управляющего ЗАО «ФРИТ» утвержден арбитражный управляющий Бобков Дмитрий Анатольевич, член ПАУ ЦФО, а также суд обязал определить кандидатуру конкурсного управляющего путем случайного выбора.

Определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-109645/2019 от 29.07.2020 г. (резолютивная часть объявлена 22.07.2020 г.) признано обоснованным и включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника требование ПАО Банк «ЮГРА» в размере 333 492 750 руб.– основной долг, как обеспеченное залогом имущества должника, в том числе имущества, указанного в пункте 1.3 настоящего Положения.

1.3. Недвижимое имущество:

1) нежилое здание, кадастровый номер: 77:03:0003013:1150, назначение: нежилое, 7-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 451,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, строен. 14.

2) Право аренды земельного участка площадью 1 052 кв.м. (кадастровый номер: 77:03:0003013:84) категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14, стр. 14.

Имущество, указанное в настоящем пункте, выставляется на торги одним лотом.

Стоимость имущества, указанного в настоящем пункте, устанавливается согласно заключению эксперта ООО «Экспертный центр «ИНДЕКС» от 12.04.2019 г., которое было составлено в рамках судебной экспертизы по делу №А40-182153/2018 по иску ПАО Банк «ЮГРА» к ЗАО «ФРИТ» об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Начальная цена продажи имущества Должника на первом аукционе составляет 315 183 833,33 руб. (НДС не облагается на основании пп. 15. п. 2. ст. 146 НК РФ), в том числе:

1) нежилое здание, кадастровый номер: 77:03:0003013:1150, назначение: нежилое, 7-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 451,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Мажоров, д. 14, строен. 14 – 292 505 833,33 руб.

2) Право аренды земельного участка площадью 1 052 кв.м. (кадастровый номер: 77:03:0003013:84) категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация административного здания, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пер. Мажоров, вл. 14, стр. 14 – 22 678 000,00 руб.

1.4. Реализация проводится путем проведения открытых торгов по составу участников с открытой формой подачи предложений.

Торги проводятся в электронной форме с учетом настоящего Положения, пунктов 4,5,8-19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111, статей 132, 139 Федерального закона от 26.10.2002 №1 27-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495.

1.5. Продавцом имущества должника выступает закрытое акционерное общество «ФРИТ» в лице конкурсного управляющего Кузнецов Александр Евгеньевич, ИНН 500711331821, СНИЛС 151-035-816-22, член Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434, 121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 10, оф. 200).

1.6. Организатор торгов – конкурсный управляющий Кузнецов Александр Евгеньевич.

1.7. Продажа Имущества Должника проводится на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413) на условиях, аналогичных оказанию услуг ЛФЛ, предусмотренных типовым договором (Приложение 29.1 к Порядку заключения и сопровождения договоров в ходе конкурсного производства (ликвидации) в отношении финансовых организаций). Определение оператора электронной площадки оставить на усмотрение организатора торгов.

1.8. Публикация сообщений о проведении торгов производится организатором торгов не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов:

- на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом»;
- в газете АО «Коммерсантъ»;

– на сайте ЕФРСБ: <http://www.fedresurs.ru/>, с учетом требований п. п. 8 и 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.9. Размер задатка для участия в торгах составляет 10 (десять) процентов от начальной цены продажи лота. Задаток вносится на счет, реквизиты которого будут размещены в сообщении о проведении торгов, организатором торгов. Шаг торгов составляет 5 (пять) процентов от начальной цены лота.

1.10. Ознакомление с Имуществом и документами осуществляется в порядке, указанном в сообщении о проведении торгов.

2. Публикация объявления о торгах

2.1. Организатор торгов не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты проведения торгов обязан опубликовать информационное сообщение о проведении торгов в газете АО «Коммерсантъ» и на ЕФРСБ – www.fedresurs.ru.

2.2. В сообщении о продаже имущества должны содержаться:

- сведения об имуществе, его характеристики и порядок ознакомления с ним;
- сведения о форме проведения торгов и форме подачи предложения о цене имущества;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества;
- 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;
- начальная цена продажи имущества;
- шаг аукциона;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3. Представление заявок на участие в торгах

3.1. Для участия в открытых торгах претенденты (потенциальные покупатели) должны пройти регистрацию на электронной площадке и подать заявку на участие в торгах, а также оплатить задаток. Регистрация на электронной площадке осуществляется без взимания платы.

3.2. Для участия в открытых торгах заявитель представляет оператору электронной площадки заявку на участие в открытых торгах в форме электронного документа, подписанного электронной подписью заявителя.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в п. 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

3.3. Предложения о цене имущества представляются участниками торгов одновременно с представлением заявок на участия в торгах.

3.4. Срок приема заявок – не менее 25 рабочих дней с даты публикации сообщения о продаже имущества.

3.5. 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, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным законом и указанным в сообщении о проведении торгов, своевременно перечислили задаток в установленном размере.

Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов (п. 12 ст. 110 Закона о банкротстве).

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Положением;
- 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.

3.7. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются организатором торгов всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня утверждения протокола о результатах проведения торгов.

3.8. В случае признания торгов несостоявшимися, суммы внесенных задатков возвращаются в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об объявлении торгов несостоявшимися.

3.9. Внесенный задаток не возвращается победителю торгов в случае, если он:

- а) уклонится от заключения в установленный срок договора купли-продажи;
- б) не оплатит продаваемое на торгах Имущество должника в срок, установленный заключенным договором купли-продажи.

4. Проведение торгов **Определение победителя торгов**

4.1. Торги проводятся на электронной площадке с учетом Регламента электронной площадки в части, не противоречащей настоящему Положению, Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495, Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)».

4.2. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену. Предложения, содержащие цену ниже начальной цены, не рассматриваются.

Победитель торгов определяется в соответствии с положениями Закона о банкротстве.

4.3. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки поступившие в соответствии с пунктом 7.1 Приказа Минэкономразвития № 495 (не позднее 30 минут с

окончания приема заявок оператор направляет организатору проект протокола) протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися не позднее одного часа после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.

4.4. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов, организатор торгов направляет победителю копию протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола, арбитражный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи (п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве).

4.5. Победитель торгов при уклонении от подписания договора купли-продажи в срок, указанный в пункте 5.1. настоящего Положения утрачивает внесенный им задаток, 80 % от суммы данного задатка зачисляются на специальный залоговый счет, реквизиты которого будут размещены в сообщении о проведении торгов, организатором торгов. В этом случае, право на приобретение (заключение договора купли-продажи по результатам торгов) имущества (лота), от которого отказался Победитель торгов, может быть передано участнику торгов, предложившему на торгах наиболее высокую цену, по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

5. Форма и условия оплаты Имущества

5.1. При продаже оплата Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания договора купли-продажи Имущества.

5.2. Оплата по договору купли-продажи имущества должна быть осуществлена в денежной форме на счет, реквизиты которого будут размещены в сообщении о проведении торгов организатором торгов.

5.3. Переход прав собственности к покупателю осуществляется (оформляется) только после полной оплаты стоимости Имущества, указанного в договоре купли-продажи имущества.

6. Подведение итогов торгов Признание торгов несостоявшимися

6.1. Подведение итогов торгов производится в соответствии с Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве на Электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом».

6.2. Договор купли-продажи по результатам открытых торгов заключается вне электронной торговой площадки. Порядок заключения договора купли-продажи по результатам открытых торгов определяется настоящим Положением.

6.3. Признание торгов несостоявшимися производится в соответствии с Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве на Электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом».

6.4. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подведения итогов торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в информационных ресурсах, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

В случае, если торги признаны состоявшимися, в этом информационном сообщении должны быть указаны 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 конкурсного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий, а также сведения о предложенной победителем цене имущества.

7. Повторные торги

7.1. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах, и составляет 283 665 450,00 руб.

7.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном настоящим Положением для первоначальных торгов.

7.3. В случае, если повторные торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным Участником торгов, Банк вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

7.4. При оставлении предмета залога за собой Банк и Должник заключают договор (соглашение) в соответствии с правилами, предусмотренными законодательством о залоге.

7.5. В случае неполучения конкурсным управляющим заявления залогового кредитора об оставлении заложенного имущества за собой в течение 30 (тридцати) дней со дня признания повторных торгов несостоявшимися, а также при неоплате залоговым кредитором суммы в соответствии с абзацем вторым пункта 4.1 статьи 138 Закона о банкротстве, заложенное имущество подлежит продаже посредством публичного предложения.

8. Торги посредством публичного предложения

8.1. 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.

8.2. Продажа имущества должника посредством публичного предложения осуществляется в соответствии с п. 4. ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

8.3. Организатор торгов обязан опубликовать информационное сообщение о продаже имущества посредством публичного предложения в официальном издании и на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.

При продаже имущества должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указываются величина снижения начальной цены

продажи имущества должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

8.4. При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества на повторных торгах, и составляет 283 665 450,00 руб.

Торги оканчиваются при определении победителя торгов или достижения цены отсечения.

8.5. При продаже Имущества посредством публичного предложения начальная цена Имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о повторных торгах. Первый период публичного предложения составляет 37 (тридцать семь) календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже Имущества путем публичного предложения. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 4% (четыре процента) (величина снижения) каждые 7 (семь) календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Продажа Имущества посредством публичного предложения может включать не более 10 (десяти) периодов. Цена реализации лота на последнем периоде торгов составляет в размере 181 545 888,00 руб.

8.6. Правила определения Покупателя, с которым заключается договор купли-продажи имущества, предусмотренные п. 8.7. настоящего Положения, применяются для всех этапов продажи имущества.

8.7. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены, 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 посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения 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, но не ниже начальной цены, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, который первым представил в установленный срок заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

Для участия в торгах участник торгов на основании заключенного договора о задатке, вносит задаток в размере 10% от начальной цены лота, установленной для определенного периода проведения торгов на расчетный счет должника.

8.8. С даты определения Победителя торгов по продаже имущества посредством публичного предложения прием заявок прекращается.

8.9. Порядок заключения договора купли-продажи, условия, и порядок расчетов определены разделами 4, 5 настоящего Положения.

8.10. В случае нереализации данного залогового имущества в ходе торгов посредством публичного предложения Банк сохраняет возможность оставления, данного нереализованного заложенного имущества за собой в целях зачета удовлетворения своих требований к Должнику. В качестве цены, по которой конкурсный кредитор будет принимать данное нереализованное заложенное имущество на баланс необходимо учитывать цену реализации, действующую в последний период публичного предложения.

8.11. В случае возникновения обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи залогового имущества Должника конкурсный управляющий обязан представить кредитору, чье обязательство обеспечено залоговым имуществом, для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
всего на 8 (восемь) листах



Представитель конкурсного управляющего
ПАО Банк «ЮГРА»

Дмитрий Сергеевич Пастушенко