

*УТВЕРЖДЕНО
собранием кредиторов ООО «Наш общий дом»
от «__» _____ 2019 года*

Конкурсный управляющий ООО «Наш общий дом»

_____ /Рыженко Л.Е./

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника
общества с ограниченной ответственностью «Наш общий дом»
(ИНН 5190031148, ОГРН 1145190002638)**

*Конкурсное производство введено
Решением Арбитражного суда
Мурманской области от 19.04.2018 г.
Дело № А42-8490/2017*

г. Мурманск 2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
2.1 Особенности реализации имущества.....	3
2.2 Аккредитация участников торгов.....	4
2.3 Участники торгов.....	4

1. Сведения о предприятии, процедуре банкротства и конкурсном управляющем.

Решением Арбитражного суда Мурманской области от 19.04.2018 г. по делу № А42-8490/2017 ООО «Наш общий дом» (184074, г. Мурманск, ул.Капитана Орликовой, д.2 А, ИНН 5190031148, ОГРН 1145190002638) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Рыженко Лилия Ефимовна (ИНН 519010048086, СНИЛС 062-318-46444), член союза «СРО арбитражных управляющих Северо - Запада» (191060 Санкт – Петербург, ул. Смольного, д.1/3, подъезд 6, ИНН 7825489593, ОГРН 1027809209471).

Продажа имущества должника осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве).

2. Общие положения.

Настоящее «Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Наш общий дом» (далее «Положение») разработано в соответствии со статьями ГК РФ, с учетом особенностей предусмотренных Федеральным Законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495 и другими нормативными документами.

Настоящее «Положение» является документом, который:

- определяет сроки продажи имущества должника – ООО «Наш общий дом», выявленного у должника в ходе проведения инвентаризации (далее имущество должника);
- определяет условия продажи имущества должника;
- определяет порядок реализации имущества должника;
- определяет состав имущества должника, состоящие из прав требования – дебиторской задолженности физических лиц за жилищно-коммунальные услуги;
- регламентирует порядок оформления необходимых документов;
- определяет применение мер ответственности в предусмотренных настоящим Положением.

Настоящее «Положение» является обязательным для:

- конкурсного управляющего;
- конкурсных кредиторов и уполномоченных органов;
- прочих заинтересованных лиц, включая представителей организатора продаж, лиц, привлекаемых для продаж;
- покупателей, операторов электронной площадки, при проведении электронных торгов.

Основная цель настоящего Положения – формирование наиболее выгодных для Продавца – ООО «Наш общий дом» условий продажи имущества должника, в т.ч. по наиболее высокой цене в целях осуществления расчетов с кредиторами при соблюдении необходимых процедур, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе ФЗ № 127-ФЗ.

Конкурсный управляющий при необходимости вправе производить группировку объектов имущества должника и проводить актуализацию отчетов оценки имущества должника.

Организатором торгов по продаже имущества должника является конкурсный управляющий ООО «Наш общий дом», назначенный Решением Арбитражного суда Мурманской области от 19.04.2018 года по Делу №А42-8490/2017.

2.1 Особенности реализации имущества

а) Открытые торги в форме аукциона

Имущество ООО «Наш общий дом» подлежит реализации на открытых торгах в форме аукциона.

В случае, если первые торги признаны несостоявшимися, проводятся повторные торги со снижением начальной цены продаж на 10% (п. 18 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

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

б) Электронные торги

В соответствии с о ст. 111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежат:

- недвижимое имущество;
- ценные бумаги;
- имущественные права;

- заложенное имущество;
- предметы, имеющие историческую или художественную ценность;
- вещь, рыночная стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, в том числе неделимая вещь, сложная вещь, главная вещь и вещь, связанная с ней общим назначением (принадлежность).

Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества должника в ходе процедуры конкурсного производства определен приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 г. № 495.

2.2 Аккредитация участников торгов.

Претенденты, желающие приобрести выставленный продавцом Объект торгов (выступающие в качестве потенциальных покупателей), подают документы в соответствии с настоящим Положением, для регистрации их в качестве Участников торгов.

2.3 Участники торгов.

К продаже имущества в качестве покупателей допускаются юридические и физические лица. Организатор торгов не вправе отказать в продаже имущества покупателю, за исключением случаев, указанных в настоящем Положении и закрепленных в действующем законодательстве.

К продаже в качестве покупателей не допускаются претенденты, находящиеся в стадии банкротства (конкурсное производство) или ликвидации.

Особенности приобретения имущества должника иностранными юридическими и физическими лицами определяются действующим законодательством РФ.

3. Сроки продажи имущества

Сроки продажи имущества должника определяются существенными условиями, установленными ФЗ № 127-ФЗ.

Продажа имущества должника производится в установленные Арбитражным судом сроки конкурсного производства с учетом положений ст. 110, 111, 124, 130-132, 139-141, 148 ФЗ № 127-ФЗ.

В сроки продажи имущества должника включаются:

- сроки проведения инвентаризации;
- сроки проведения оценки и получения отчета оценки должника, проведенной независимым оценщиком;
- сроки проведения актуализации отчетов оценки имущества должника;
- сроки формирования состава имущества и разработка «Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества».
- сроки утверждения «Положения» собранием кредиторов (в т.ч. рассмотрение в арбитражном суде разногласий, возникших между кредиторами и конкурсным управляющим);
- сроки внесения изменений в «Положение» и утверждение этих изменений собранием кредиторов;
- сроки опубликования сведений о продаже имущества должника;
- сроки проведения торгов и заключение договоров купли-продажи имущества должника;
- сроки получения в конкурсную массу денежных средств от покупателей имущества должника.

4. Условия продажи имущества должника

Решение о продаже имущества должника принимается конкурсным управляющим на основании утвержденного собранием кредиторов « Положения о порядке, сроках и

условиях продажи имущества» с приложениями о составе имущества должника, другими приложениями.

В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение изменений в порядок, сроки и условия продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан предоставить собранию кредиторов на утверждение соответствующие предложения относительно таких изменений (п.2 ст. 139 ФЗ № 127-ФЗ).

Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу (п.1 ст. 131 ФЗ № 127-ФЗ).

Из имущества должника, которое составляет конкурсную массу, исключаются имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, а также иное предусмотренное Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве) имущество (п.2 ст. 131 ФЗ № 127-ФЗ).

Условия продажи имущества должника должны предусматривать получение денежных средств за проданное имущество не позднее чем через 30 дней со дня заключения договора купли-продажи (п.19 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

Условия продажи прав требования должника к третьим лицам должны предусматривать получение денежных средств не позднее чем через 30 рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи прав требования. (п. 2 ст. 140 ФЗ № 127-ФЗ).

Переход прав требования производится только после полной оплаты по договору купли-продажи права требования, в связи с чем акт приема-передачи документов, подтверждающих право требования ООО «Наш общий дом», к третьему лицу (являющийся приложением к договору купли-продажи прав требования) между продавцом и покупателем оформляется после поступления денежных средств на расчетный счет должника.

Начальная цена имущества устанавливается равной балансовой стоимости имущества.

Оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о признании должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей, может быть проведена без привлечения оценщика (п. 5 ст. 130 ФЗ № 127-ФЗ).

Формирование и группировка по лотам осуществляется конкурсным управляющим.

Размер задатка для участия в торгах составляет 10% от начальной цены продажи имущества (п. 8 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

Величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона") устанавливается в размере 10% начальной цены имущества.

Неликвидное имущество стоимостью менее 100 000 рублей реализуется путем заключения прямых договоров.

В случае признания торгов несостоявшимися, конкурсный управляющий проводит повторные торги. Начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах. (п. 18 ст. 110 ФЗ № 127 –ФЗ).

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 имущество реализуется посредством публичного предложения.

Публикация сведений о проведении открытых торгов в форме аукциона осуществляется в соответствии со ст. 28 и ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ в информационном издании «Коммерсантъ», а также в печатном органе по месту нахождения должника (в газетах: «Мурманский Вестник»), Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, не позднее чем за 30 дней до даты проведения торгов.

Право собственности на имущество возникает у Покупателя с момента поступления на расчетный счет Продавца денежных средств.

5. Порядок реализации имущества

5.1 Порядок проведения открытых торгов в форме аукциона (далее – торги) по продаже имущества определяет:

- условия проведения аукциона;
- порядок оформления необходимых документов;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- порядок и срок заключения договоров купли-продажи имущества должника;
- сроки платежей;
- меры ответственности в предусмотренных настоящим Положением случаях.

Выполнение требований, установленных настоящим Положением, является обязательным для каждого участника торгов, иных заинтересованных лиц, включая конкурсного управляющего, конкурсных кредиторов, уполномоченных органов, прочих заинтересованных лиц, включая представителя организатора продаж, лиц, привлекаемых для продаж, оператора электронной площадки.

5.2. Основная цель проведения торгов – определение объективной рыночной цены имущества должника на основе принципа состоятельности участников, конкурирующих между собой, формирование наиболее выгодных для Продавца условий продажи имущества должника; непосредственно продажа имущества должника по наиболее высокой цене в целях осуществления расчетов с кредиторами; соблюдение необходимых процедур, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе ФЗ № 127-ФЗ.

5.3. Имущество для продажи в форме аукциона, представляет собой право требования - дебиторскую задолженность ООО «Наш общий дом» за жилищно-коммунальные услуги, объединенную в два Лота:

Лот №1 – дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги квартиросъемщиков жилого фонда (физические лица, население);

Лот №2 – дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги арендаторов нежилых фонда (ИП и физические лица).

5.4. Перечень продаж имущества определяется конкурсным управляющим, оформляется отдельными Приложениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Положения.

Краткая характеристика имущества, и начальная цена имущества, равная балансовой стоимости, включены в Перечень. Величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона") указана в гл. 4 «Условия продажи имущества должника» настоящего Положения.

5.6. В качестве организатора торгов выступает конкурсный управляющий.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует (размещает) сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
- заключает с заявителями договоры о задатке;
- определяет участников торгов;
- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;
- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Полномочия конкурсного управляющего на продажу объектов торгов определены нормами действующего законодательства и утверждены собранием кредиторов «Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества ООО «Наш общий дом».

5.7. Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (п. 8 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

5.8. Не позднее чем, за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже имущества в порядке, установленном ст. 28 Федерального закона о банкротстве, в ЕФРСБ и в печатном органе по месту нахождения должника (п. 9 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

В сообщении о продаже имущества должны содержаться (п. 10 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ):

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, порядок ознакомления с составом и характеристиками имущества;
- сведения о форме проведения торгов;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах;
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счета, на который вносится задаток;
- начальная цена продажи имущества должника;
- величина повышения начальной цены продажи имущества должника («шаг торгов»);
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества должника;
- сроки платежей, реквизиты счета, на который вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

5.9. При подготовке к проведению торгов по продаже имущества должника, организатор торгов осуществляет контроль за приемом заявок на участие в торгах, а также заключает договоры о задатке.

5.10. Заявка на участие в торгах оформляется произвольно в письменной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения (п. 11 ст. 110 ФЗ « 127-ФЗ):

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) заявителя;
- фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физического лица);
- номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать также сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, управляющему и о характере этой заинтересованности (п.11 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

К заявке на участие в торгах должны прилагаться следующие документы (п. 11 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ):

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), документы, удостоверяющие личность (для физического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранного лица);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя (для юридических лиц – доверенность на участие в торгах, решение учредителя

о приобретении объекта торгов; для физических лиц – оформленное нотариально согласие супруга(и) на приобретение объекта торгов).

Представленная организатору торгов, а в случае электронных торгов – оператору электронной площадки заявка на участие в торгах регистрируется с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления во избежание совпадения этого времени со временем представления других заявок на участие в торгах.

К заявке на участие в торгах должна прилагаться удостоверенная подписью заявителя опись представленных заявителем документов, оригинал которой остается у организатора торгов. Копии указанной описи, на которой организатором торгов делается отметка о порядковом номере такой заявки, остается у заявителя.

Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в торгах в любое время, до окончания срока представления заявок на участие в торгах.

5.11. Участник торгов, желающий приобрести выставленный продавцом объект торгов, вносит задаток на расчетный счет организатора торгов, указанный в информационном сообщении о проведении торгов. Задаток считается внесенным, если денежные средства поступили на расчетный счет до 14 часов 00 минут за 3 рабочих дня до даты проведения торгов и между претендентом и продавцом заключено соглашение о задатке в установленной настоящим Положением форме. Внесение задатка подтверждается выпиской по расчетному счету продавца и копией платежного поручения, которые в сроки, установленные настоящим Положением, представляет организатору торгов, а в случае проведения электронных торгов – оператору электронной площадки.

Договор (соглашение) о задатке заключается в письменной форме. В случае не заключения данного соглашения сумма, внесенная Претендентом, не считается задатком. (Приложение №2).

Задатком признаются денежные средства, вносимые участником торгов продавцу (либо на депозит нотариуса) в счет причитающихся с него платежей, в доказательство заключения договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения. О внесении задатка делается отметка в заявке участника.

Размер задатка для участия в торгах устанавливается конкурсным управляющим в размере 10%, что не превышает двадцать процентов начальной цены продажи имущества должника (п. 8 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

При подписании протокола о результатах торгов и заключения договора купли-продажи, задаток включается в стоимость оплаты приобретенного на торгах имущества.

5.12. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах принимаются 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. Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов (п. 12 ст. 110 ФЗ № 127-ФЗ).

5.13. 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.

5.14. Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.

5.15. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов.

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену имущества должника.

Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола о результатах торгов не позднее рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола.

5.16. Суммы внесенных заявителем задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителей торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

5.17. В течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися, организатор торгов обязан опубликовать сообщение о результатах проведения торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и печатном издании «Коммерсантъ» в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

5.18. В течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов, организатор торгов направляет победителю торгов копии этого протокола. В течение пяти дней с даты подписания этого протокола, конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества должника с приложением проекта данного договора.

5.19. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения указанного предложения конкурсного управляющего внесенный задаток ему не возвращается и управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества, за исключением победителя торгов.

5.20. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует условиям торгов, договор купли-продажи предприятия заключается конкурсным управляющим с этим участником торгов в соответствии с условиями торгов.

5.21. В случае признания торгов несостоявшимися или незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, либо победителем торгов, конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока о признании торгов несостоявшимися, принимает решение о проведении повторных торгов. Начальная цена продажи имущества должника устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах.

5.22. Продажа имущества должника оформляется договором купли-продажи, который заключает конкурсный управляющий с победителем торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи имущества должника являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, стоимости;
- 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.

При продаже имущества должника, оплата в соответствии с договором купли-продажи предприятия должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.

Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Денежные средства, вырученные от продажи имущества, включаются в конкурсную массу.

Переход права собственности на имущество возникает у покупателя с момента полной оплаты.

5.23. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по заявлению заинтересованного лица (ст. 449 ГК РФ).

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

6. Порядок реализации прав требования

6.1. После проведения и инвентаризации конкурсный управляющий приступает к взысканию дебиторской задолженности в досудебном (направляет претензии) и судебном порядках (исковые заявления), а также в рамках исполнительного производства.

6.2. В случае невозможности взысканий дебиторской задолженности, конкурсный управляющий вправе списать данную задолженность, при наличии обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством (истечение срока исковой давности, банкротство (конкурсное производство) предприятия и т.п.), либо приступает к реализации прав требований.

6.3. Конкурсный управляющий вправе уступить права требований должника по стоимости на основании документов учета, подтверждающих дебиторскую задолженность ООО «Наш общий дом».

7. Порядок реализации имущества, полученного в процессе осуществления хозяйственной деятельности должника

7.1. Имущество, полученное в процессе осуществления должником хозяйственной деятельности в результате проведения ремонтных работ, демонтажа основных средств (зданий, сооружений, оборудования и т.д.), которые представляют собой отходы производства, подлежат реализации посредством заключения прямых договоров купли-продажи без проведения торгов и оценки такого имущества независимым оценщиком.

7.2. Имущество, списанное в ходе осуществления хозяйственной деятельности в период конкурсного производства, подлежит:

- реализации как металлолом;
- реализации под разборку основных средств;
- утилизации.

Реализация списанного имущества производится путем заключения прямых договоров купли-продажи без проведения торгов и оценки такого имущества независимым оценщиком.

7.3. При реализации имущества должника, указанного в пп. 7.1., 7.2. настоящего Положения, начальная стоимость устанавливается конкурсным управляющим на основании данных учета или устанавливается собранием кредиторов.

8. Повторные торги. Публичное предложение

8.1. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах соответствует требованиям Положения или содержит предложение о цене имущества должника не ниже установленной начальной цены продажи имущества

должника, договор купли-продажи имущества заключается конкурсным управляющим с этим участником.

8.2. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи имущества должника по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного законодательством о банкротстве для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества должника по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества должника. Повторные торги проводятся в порядке, установленном законом. Начальная цена продажи имущества должника на повторных торгах устанавливается на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной на первоначальных торгах (п. 18 ст. ФЗ № 127-ФЗ).

8.3. В случае если имущество не было продано на повторных торгах, либо они признаны несостоявшимися, продажа имущества должника осуществляется посредством публичного предложения.

8.3.1. При проведении торгов публичным предложением начальная цена имущества должника должна быть установлена равной цене, установленной для повторных торгов.

8.3.2. Для проведения торгов посредством публичного предложения устанавливается следующий порядок снижения цены продажи имущества и шаг снижения начальной цены на данных торгах.

№ периода снижения	Продолжительность периода в рабочих днях	Шаг снижения цены, в %	Цена продажи, в %
1	2	0	100
2	2	10	90
3	2	10	80
4	2	10	70
5	2	10	60
6	2	10	50
7	2	10	40
8	2	10	30
9	2	10	20
10	2	10	10
ИТОГО	20	90	

8.3.3. Размер внесенного задатка - 10% от цены реализации имущества, действующей на момент подачи заявки на участие в торгах.

8.3.4. Победителем торгов посредством публичного предложения признается участник торгов, который в установленный срок представил заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для данного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов.

8.3.5. В случае если несколько участников представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения по цене имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, победителем торгов признается участник, предложивший максимальную цену за это имущество.

9. Электронные торги

9.1. Для проведения открытых торгов конкурсный управляющий (организатор торгов) заключает договор о проведении открытых торгов с оператором электронной

площадки (далее - договор), соответствующим требованиям, установленным Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

Продажа имущества проводится на электронной площадке ООО «Электронная площадка «Вердикт»» (ОГРН 1103460004317, ИНН 3445112650), Интернет – сайт: <http://vertrades.ru>.

9.2. Для регистрации на электронной площадке заявитель представляет оператору электронной площадки заявление на регистрацию с приложением следующих документов и сведений:

а) выписки или копии выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), выданной не ранее чем за тридцать дней до даты представления заявления на регистрацию;

б) копии учредительных документов (для юридических лиц), копий документов, удостоверяющих личность (для физических лиц, являющихся заявителями на регистрацию на электронной площадке или представителями заявителей, в том числе руководителями юридических лиц, являющихся заявителями на регистрацию на электронной площадке);

в) сведений об идентификационном номере налогоплательщика (для юридических и физических лиц);

г) сведений об основном государственном регистрационном номере (для юридических лиц и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями), сведений о страховом номере индивидуального лицевого счета (для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями);

д) копии надлежащим образом заверенного перевода на русский язык документов, выданных в соответствии с законодательством соответствующего государства, о государственной регистрации юридического лица (для иностранных юридических лиц), государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и (или) документов, удостоверяющих личность физического лица (для иностранных физических лиц);

е) копий документов, подтверждающих полномочия руководителя заявителя на регистрацию на электронной площадке (для юридических лиц) или полномочия иного лица на осуществление действий от имени такого заявителя (для юридических и физических лиц);

ж) адреса электронной почты, номера телефона в Российской Федерации и почтового адреса в Российской Федерации заявителя на регистрацию на электронной площадке.

9.3. Указанные в пункте 9.2 Положения документов и сведения должны быть представлены в форме электронного сообщения, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

9.4. В срок не более трех дней со дня поступления документов и сведений, указанных в пункте Положения, оператор электронной площадки обязан зарегистрировать заявителя на электронной площадке и направить ему уведомление о регистрации, содержащее идентифицирующие заявителя данные (имя пользователя и пароль).

9.5. Для проведения открытых торгов организатор торгов представляет оператору электронной площадки заявку на проведение открытых торгов в форме электронного документа, в которой указываются:

а) наименование должника, имущество которое выставляется на открытые торги, идентифицирующие должника данные (идентификационный номер налогоплательщика основной государственный регистрационный номер – для юридических лиц);

б) фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является;

- в) наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве, номер дела о банкротстве;
- г) основание для проведения открытых торгов;
- д) сведения об имуществе должника, выставляемом на торги, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом должника;
- е) сведения о форме проведения открытых торгов и форме представления предложений о цене имущества должника;
- ж) порядок, место, срок и время представления заявок на участие в открытых торгах (даты и время начала и окончания представления указанных заявок);
- з) порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- и) размер задатка, сроки и порядок внесения и возврата задатка, реквизиты счетов, на которых вносится задаток;
- к) начальная цена продажи имущества должника;
- л) величина повышения начальной цены продажи имущества должника (“шаг аукциона”) в случае использования открытой формы подачи предложений о цене имущества должника;
- м) порядок и критерии определения победителя торгов;
- н) дата, время и место подведения результатов открытых торгов;
- о) порядок и срок заключения договора купли – продажи имущества (предприятия) должника;
- п) сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносят платежи;
- р) сведения об организаторе торгов (его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона);
- с) дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», дата размещения такого сообщения на сайте данного официального издания, в печатном органе по месту нахождения должника и дата размещения такого сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

9.6 Заявка подписывается электронной цифровой подписью организатора торгов.

К заявке на проведение торгов должен быть приложен проект договора купли-продажи имущества, а также подписанный квалифицированной электронной подписью организатора торгов договор о задатке.

Заявка на проведение открытых торгов и прилагаемые к ней сведения и документы должны быть размещены на электронной площадке в течение одного часа с момента регистрации такой заявки.

На электронной площадке с помощью программно-аппаратных средств автоматически создается сообщение о проведении электронных торгов доступ к которому, до момента его подписания организатором торгов, предоставляется исключительно организатору торгов, разместившему сообщение.

Организатор торгов подписывает такое сообщение электронной цифровой подписью не позднее следующего дня с даты размещения заявки на электронной площадке. При этом до подписания сообщения организатор торгов вправе включить в него дополнительную информацию об имуществе, в том числе графические копии документов о правах на имущество, описания, планы, фотографии, экспликации.

После подписания сообщения о проведении торгов электронной цифровой подписью организатора торгов такое сообщение подлежит размещению на электронной площадке в открытом доступе и не может быть изменено, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными актами.

9.7. Открытые торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине “шага аукциона”.

9.8. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Открытые торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанное в сообщении о проведении открытых торгов.

9.9. В случае, если при проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества должника, оператор электронной площадки должен размещать на электронной площадке все представленные предложения о цене имущества должника и время их поступления, а также время истечения времени окончания представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на электронной площадке.

9.10. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене имущества должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене имущества должника до истечения времени представления предложений о цене имущества должника и не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене имущества должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программных и технических средств электронной площадки завершаются.

9.11. Во время проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан отклонить предложение о цене должника в момент его поступления, если оно не соответствует положениям настоящего раздела.

9.12. Оператор электронной площадки должен обеспечить невозможность представления участникам торгов с открытой формой представления предложений о цене имущества должника двух и более одинаковых предложений о цене имущества.

В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участниками торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

9.13. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену имущества должника.

9.14. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене имущества должника и определяет победителя открытых торгов. В случае, если была предложена цена имущества должника, равная цене имущества должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене имущества должника, поступившее ранее других предложений.

9.15. В ходе проведения открытых торгов информация об открытых торгах подлежит размещению на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

9.16. В течение тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов оператор электронной площадки обязан направить протокол в форме электронного документа всем участникам открытых торгов.

9.17. При проведении открытых торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества должника, организатор торгов в течение одного часа с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке и для размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в течение десяти минут после поступления данного протокола от организатора торгов.

В протоколе о результатах проведения открытых торгов указывается:

а) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физических лиц) каждого участника торгов;

б) предложения о цене имущества (предприятия) должника, предоставленные каждым участником торгов;

в) результаты рассмотрения предложений о цене имущества (предприятия) должника, представленных участниками торгов;

г) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя открытых торгов, участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене в ходе торгов;

д) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя открытых торгов.

е) обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

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

9.19. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене имущества должника не ниже установленной начальной цены имущества должника договор купли-продажи заключается организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене имущества должника.

9.20. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней получения предложения арбитражного управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается, и организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену имущества должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

9.21. В случае, если открытые торги признаны несостоявшимися и договор купли-продажи не заключен с единственным участником торгов, организатор торгов в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов и для заключения договора купли-продажи по результатам торгов, составляет и передает оператору электронной площадки протокол о признании открытых торгов несостоявшимися с указанием основания признания торгов несостоявшимися для размещения на электронной площадке и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

9.22. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет для размещения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о заключении договора купли-продажи имущества должника (дата заключения договора с победителем открытых торгов или сведения об отказе или уклонении победителя открытых торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество приобретено покупателем).

9.23. Если открытые торги признаны несостоявшимися, организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании открытых торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

9.24. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи имущества должника, по результатам торгов проводятся торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 с учетом положений статьи 110 Федерального закона « О несостоятельности (банкротстве).

10. *Разрешение разногласий.*

В случае наличия между конкурсным управляющим и собранием кредиторов разногласий по вопросу согласования порядка продажи имущества, данные разногласия разрешаются в порядке, предусмотренном ст. 60 ФЗ № 127-ФЗ.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов предложений о продаже, представленные предложения не утверждены собранием кредиторов, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении предложений о продаже имущества (п. 1 ст. 139 ФЗ № 127-ФЗ).

Конкурсный управляющий
ООО «Наш общий дом»

Л.Е. Рыженко

Приложение №1 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества
ООО ««Наш общий дом»» (ИНН 5190031148, ОГРН 1145190002638)

ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, ПРОДАВАЕМОГО НА ТОРГАХ

Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Статус имущества (залог/не	Начальная цена продажи без НДС, руб.
-----------------------------------	---------------------------------------	---	---	---

			заложено)	
Лот №1 – дебиторская задолженность за жилищно- коммунальные услуги квартиросъемщиков жилого фонда (физические лица, население)	2 506 525,30	28 000,00	-	2 506 525,30
Лот №2 – дебиторская задолженность за жилищно- коммунальные услуги арендаторов нежилого фонда (ИП и физические лица)	97 999,21	-	-	97 999,21

Приложение №2 к Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества
ООО «Наш общий дом»» (ИНН 5190031148, ОГРН 1145190002638)

**Предварительный
Договор о задатке №**

г. Мурманск

«_____» «_____» 20__ г.

ООО «Наш общий дом», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице конкурсного управляющего Рыженко Лилии Ефимовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Мурманской области от 19.04.2018 г. по делу № А42-8490/2017, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

_____, именуемый (ое) в дальнейшем «Претендент», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора «Претендент» для участия в торгах по продаже имущества «Собственника», перечисляет денежные средства в размере 10% от начальной цены продажи имущества (соответствующего лота) (далее – «задаток») в счет обеспечения оплаты имущества Должника, а «Собственник» принимает задаток на расчетный счет ООО «Наш общий дом» ИНН 5190031148, КПП 510901001, р/сч. № 40702810741000000482 в Мурманском отделении № 8627 ПАО Сбербанк, кор./сч. 30101810300000000615, БИК 044705615

Начальная цена текущей стоимости (наименование имущества) _____ составляет _____ рублей.

1.2. Задаток вносится Претендентом в счет обеспечения исполнения обязательств по заключению и выполнению условий договора по результатам проведения торгов.

2. Порядок внесения задатка

2.1. Задаток в размере _____

должен быть перечислен «Претендентом» на указанный в п. 1.1 настоящего Договора расчетный счет не позднее трех рабочих дней до даты проведения торгов. В случае непоступления суммы задатка в установленный срок обязательства Претендента по внесению задатка считаются невыполненными. В этом случае «Претендент» к участию в торгах не допускается.

2.2. На денежные средства, перечисленные в соответствии с настоящим Договором, проценты не начисляются.

3. Порядок возврата и удержания задатка

3.1. Задаток возвращается в случаях и в сроки, которые установлены пунктами 3.2 – 3.6 настоящего Договора путем перечисления суммы внесенного задатка на указанный в разделе 5 настоящего договора счет «Претендента».

«Претендент» обязан незамедлительно письменно информировать «Собственника» об изменении своих банковских реквизитов. «Собственник» не отвечает за нарушение установленных настоящим Договором сроков возврата задатка в случае, если «Претендент» своевременно не информировал «Собственника» об изменении своих банковских реквизитов. В случае изменения банковских реквизитов срок, указанный в пунктах 3.2 – 3.6 настоящего Договора, исчисляется с момента получения письменного уведомления об изменении банковских реквизитов.

3.2. В случае, если «Претендент» не будет допущен к участию в торгах, «Собственник» обязуется возвратить сумму внесенного «Претендентом» задатка в течение 5 (пяти) дней со дня подписания протокола об определении участников торгов.

3.3. В случае, если «Претендент» участвовал в торгах, но не выиграл их, «Собственник» обязуется возвратить сумму внесенного «Претендентом» задатка в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.

3.4. В случае отзыва «Претендентом» заявки на участие в торгах до истечения срока подачи предложений «Собственник» обязуется возвратить сумму внесенного «Претендентом»

здатка в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента поступления Организатору торгов уведомления об отзыве заявки.

3.5. В случае признания торгов несостоявшимися «Собственник» обязуется возвратить сумму внесенного «Претендентом» задатка в течение 5 (пяти) дней с даты подписания протокола о признании торгов несостоявшимися.

3.6. Внесенный задаток не возвращается в случае, если «Претендент», признанный победителем торгов:

-отказывается или уклоняется от подписания договора купли-продажи имущества Должника в течение 5 дней с момента направления Конкурсным управляющим победителю торгов предложения заключить договор купли-продажи;

- уклоняется от исполнения условий заключенного по результатам торгов договора, в том числе касающихся внесения оплаты в установленный договором срок.

3.7. В течение 5 рабочих дней со дня утверждения результатов торгов, с победителем заключается договор. Внесенный «Претендентом», ставшим победителем, задаток засчитывается в качестве оплаты по договору, заключенному по результатам торгов, при условии, внесения полной оплаты в установленный договором срок.

4. Заключительные положения

4.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и прекращает свое действие после исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

4.2. Все возможные споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются в претензионном порядке. Срок подачи и рассмотрения претензии составляет 20 (двадцать) дней. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров они передаются на разрешение в Арбитражный суд Мурманской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон

«Собственник»

ООО «Наш общий дом»,
ИНН 5190031148, КПП 510301001,
р/сч. № 40702810741000000482 в
Мурманском отделении № 8627 ПАО
Сбербанк,
кор./сч. 30101810300000000615,
БИК 044705615

Тел. 8-(8152) 45-48-94; факс 45-26-22

E-mail: auditk@yandex.ru

Конкурсный управляющий

ООО «Наш общий дом»

_____ Л.Е. Рыженко

«Претендент»
