

Утверждено:
Определением Арбитражного суда Иркутской области
по Делу № А19-7485/2015 от 25 сентября 2017г.

Конкурсный управляющий _____ Лихова Г.Р.

**Порядок продажи недвижимого имущества
ООО УК «ТеплоЦентр»¹**

1.	Сведения о предприятии	ООО «УК «ТеплоЦентр» ИНН 3831000220, ОГРН 1073831000132, адрес: 66670 Иркутская область, г. Киренск, ул. П. Осипенко, 47.
2.	Форма торгов	Аукцион, открытый по составу участников и форме предложения цены; по принципу повышения цены на «шаг аукциона», в ходе которого предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов. Торги проводятся в электронной форме.
3.	Организатор торгов	Конкурсный управляющий Лихова Гульнара Рушановна, действующий на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-7485/2015 от «16» ноября 2016г. Адрес для почтовой корреспонденции: 664007, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 33, оф.210/1, тел. 89500995066, Email: npsgau_irks@rambler.ru
4.	Функции и обязанности организатора торгов	- не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов организует публикацию и размещение сообщения о проведении торгов; - в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися организует публикацию сообщения о результатах проведения торгов; - 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; - В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов и выявлении победителя, возвращает задатки всем заявителям, за исключением победителя торгов, по заявлениям этих лиц; - в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов и выявлении победителя направляет победителю торгов копию протокола; - в течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов и выявлении победителя, направляет победителю торгов, предложение заключить договор уступки (цессии) права требования с приложением проекта данного договора; - обеспечивает передачу документации подтверждающая уступаемое право требования покупателю (победителю) и совершает необходимые действия, связанные с переходом права требования; - иные функции и обязанности, предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г. в действующей редакции.²

¹ Далее по тексту – «Порядок продажи», «настоящий Порядок»

² Далее по тексту – Закон о банкротстве

5.	Требования к информационным системам (Функции электронной торговой площадки)	Для проведения торгов организатор торгов обязан использовать информационные системы, обеспечивающие: - свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, правилах работы с использованием такой системы; - право участия в торгах без взимания платы; - возможность представления заявки на участие в торгах и прилагаемых к ней документов, их копий в форме электронных документов; - хранение и обработку в электронной форме заявок на участие в торгах и иных документов, представляемых заявителями, с использованием сертифицированных в установленном законодательством РФ порядке средств криптографической защиты информации; - защиту информации (заявок на участие в торгах и иных документов), представляемой заявителями, в том числе сохранность этой информации, предупреждение уничтожения информации, ее несанкционированного изменения и копирования; - создание, обработку, хранение и представление в электронной форме информации и документов, в том числе протоколов комиссии о результатах проведения торгов; - бесперебойное функционирование таких систем и доступ к ним пользователей, в том числе заявителей, в течение всего срока проведения торгов. Торговая площадка осуществляет свои функции согласно регламенту, который разработан в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 №54 «Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.
6.	Место проведения торгов (приема)	Торговая электронная площадка ЗАО «Руссиа ОнЛайн» (www.rus-on.ru)
7.	Место подведение результатов торгов	По выбору организатора торгов. Указывается в сообщении о проведении торгов.
8.	Объекты продажи	Объектом продажи является недвижимое имущество, включенное в конкурсную массу на основании инвентаризационной описи №01-КП от 28.03.2017г. Местонахождение имущества указано в Приложении №1 к настоящему Порядку продажи.
9.	Начальная стоимость имущества	Начальная стоимость объектов продажи устанавливается равной рыночной стоимости, определенной в Отчете №97/17-2 от 28.04.2017г. об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, выполненным ООО «ПрайсХаусТВс». Объекты недвижимости выставляются отдельными лотами согласно Приложению №1 к настоящему Порядку продажи.
10.	Шаг аукциона	10 (десять) процентов от начальной цены по каждому лоту определенному п.9 настоящего Порядка.
11.	Размер задатка	20 (двадцать) процентов от начальной цены по каждому лоту определенной п.9 настоящего Порядка.
12.	Сроки и порядок внесения задатка	Задаток вносится на основной расчетный счет указанный в сообщении о проведении торгов с момента публикации объявления в газете «Коммерсантъ» и до окончания срока приема заявок. Оплата задатков должна быть осуществлена до момента подачи заявки претендентом в срок обеспечивающий поступление денежных средств на основной расчетный счет должника, для осуществления допуска Организатором торгов к участию в торгах.
13.	Срок и адрес представления заявок	Заявки принимаются в течение двадцати пяти рабочих дней со дня опубликования сообщения о проведении торгов в газете «Коммерсантъ». Прием заявок осуществляется торговой площадкой, указанной в п. 6 настоящего Порядка по рабочим дням.

14. Условия оформления заявки, обязательные к исполнению	Заявка на участие в торгах оформляется в форме электронного документа на русском языке и должна содержать следующие сведения: - наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица) заявителя; - фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя; - номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя; - о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, конкурсному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя конкурсного управляющего, а также, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий. К заявке на участие в торгах должны прилагаться следующие документы: - копия выписки из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), копия выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя), копии документов, удостоверяющих личность все страницы (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. - Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью заявителя.
15. Оформление участия в торгах	Заявка на участие в торгах подлежит регистрации оператором электронной площадки, указанной в п.5 настоящего Порядка, в журнале учета с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления. Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах также направляется заявителю в форме электронного документа в течение трех рабочих дней с момента регистрации такой заявки.
16. Определение участников торгов	Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. К участию в торгах допускаются заявители, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным настоящим Порядком и опубликованным сообщением. Решение организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение одного рабочего дня с даты окончания приема заявок. По результатам рассмотрения всех представленных заявок на участие в открытых торгах и оформляется протоколом об определении участников торгов.
17. Отказ в допуске заявителя к участию в торгах	- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным Настоящим порядком и указанным в сообщении о проведении торгов; - представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны; - поступление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.
18. Порядок проведения торгов	1. При проведении торгов используется открытая форма представления предложений о цене имущества, организатор торгов проводит аукцион, в ходе которого предложения о цене имущества заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов. 2. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества на "шаг аукциона" установленный в п.10 настоящего Порядка. 3. В 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. 4. Время проведения торгов определяется в следующем порядке: - если в течение одного часа с момента начала представления предложений о цене не поступило ни одного предложения о цене имущества должника, открытые торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. В этом случае сроком окончания представления предложений является момент завершения торгов; - в случае поступления предложения о цене имущества должника в течение одного часа с момента начала представления предложений время представления предложений о цене имущества должника продлевается на тридцать минут с момента представления

		каждого из предложений. Если в течение тридцати минут после представления последнего предложения о цене имущества не поступило следующее предложение о цене имущества, торги с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершаются автоматически. Победителем торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.
19.	Оформление результатов торгов	Протокол о результатах проведения торгов формируется оператором электронной площадки в течение двух часов после окончания торгов и направляется организатору торгов. Организатор торгов в течение часа с момента получения протокола утверждает такой протокол и направляет его оператору торговой площадки. В протоколе о результатах проведения торгов указываются: 1. наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов; 2. наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона; 3. наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов.
20.	Условия возврата задатка.	Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов по заявлению этих лиц.
21.	Условия оплаты имущества	1. Платежи осуществляются в денежной форме. 2. Победитель торгов (Покупатель) на основании протокола (договора) осуществляет платеж в денежной форме путем перечисления денежных средств на основной счет должника. 3. Оплата в соответствии с договором уступки (цессии) права требования должна быть осуществлена покупателем не позднее 30-ти дней со дня подписания этого договора. 4. При заключении договоров с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения договора.
22.	Отмена торгов	1. Объявленные торги, в соответствии с настоящим положением, могут быть отменены решением собрания кредиторов Потребительское общество Хомутовское сельпо с обязательной публикацией отказа в том же печатном органе, в котором было опубликовано объявление о проведении торгов. 2. Внесенные задатки, в случае отмены торгов, подлежат возврату в течение 5-и рабочих дней.
23.	Заключение договора купли - продажи	Проект договора купли продажи и договор о задатке подписанные электронной цифровой подписью конкурсного управляющего подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании. Продажа объектов недвижимости должника оформляется договором купли - продажи, который заключает конкурсный управляющий с победителем торгов. В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли продажи с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене. Обязательными условиями договора являются: - сведения об объекте продажи, его составе, характеристиках; - цена объекта продажи; - порядок и срок передачи документации подтверждающая реализуемое имущество; - переход права на недвижимое имущество осуществляется только после полной оплаты покупателем по договору купли продажи по акту приема передачи и подлежит обязательной регистрации в Федеральной регистрационной службе Иркутской области. - иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.

		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 конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор участнику торгов, которым предложена наиболее высокую цену приобретения объектов продажи по сравнению с ценой предлагаемой другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. Передача документации подтверждающая реализуемые права требования конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации только после полной оплаты покупателем по договору купли продажи.
24.	Сообщение о проведении торгов	Публикация сообщения о проведении торгов, в том числе и повторных и публичных торгах, в газетах "Коммерсантъ" и газете, издаваемой по месту нахождения должника, а также на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве. Сообщение о проведении торгов должны содержать: - сведения о реализуемом имуществе должника и порядок ознакомления с ним; - сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене; - порядок, место, срок и время проведения торгов и 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 счетов, на которые вносится задаток; - начальная цена продажи; - величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона"); - величина и период снижения начальной цены продажи имущества; - порядок и критерии выявления победителя торгов; - дата, время и место подведения результатов торгов; - порядок и срок заключения договора купли продажи; - сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.
25.	Проведение повторных торгов	В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора по результатам торгов, конкурсный управляющий принимает решение о проведении повторных электронных торгов и об установлении начальной цены продажи. Начальная цена объектов продажи на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) процентов ниже начальной цены продажи предмета торгов, установленной п.9 настоящего Порядка.
26.	Проведение торгов посредством публичного предложения	В случае признания торгов 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. Начальная стоимость лота на публичных торгах устанавливается равной цене определенной для повторных торгов (п.25 настоящего Порядка). Период снижения начальной стоимости устанавливается в пять рабочих дней. Начальная цена действует в течении пяти рабочих дней, далее последовательно снижается каждые пять рабочих дней на 10% от начальной стоимости. Минимальная стоимость (цена отсечения) устанавливается в размере 20% от рыночной стоимости указанной в п.9 настоящего Порядка. В случае если имущество не будет реализовано по цене отсечения применяются положения ст.148 Закона о банкротстве.

Приложение №1 к Порядку продажи

№п/п	Наименование лота (объекта продажи)	Начальная стоимость в руб.
1.	Здание котельной, общей площадью 141,6 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Центральный, ул.Коммунистическая, д.32а	200 000,0
2.	Здание АПС (гараж), общей площадью 673,1 кв.м, расположенное по адресу: Иркутская область, Киренский район, г.Киренск, мкр.Авиагородок, ул.Гастелло, 5	2 010 000,0