


УТВЕРЖДЕНО
Решением комитета кредиторов
ТСЖ «Жилье»
от «11» марта 2022 г.
Протокол №18
Конкурсный управляющий


Макарова О.Ю.

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ
ИМУЩЕСТВА ТСЖ «ЖИЛЬЕ»

(далее по тексту – Положение)

ИНН: 7017285773
634061, Томская область, г. Томск, ул. Тверская, д.57, кв. 86

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества разработано в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ (далее – «Закон о банкротстве»), ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 №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 05.04.2013 №178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Решением Арбитражного суда Томской области от 14.11.2017 года по делу №А67-7248/2016 ТСЖ «Жилье» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Конкурсным управляющим утверждена Макарова Олеся Юрьевна (ИНН: 701706576943, рег. № в сводном реестре арбитражных управляющих 16399), член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс» (ИНН: 5260111600, место нахождения: 603000, Нижний Новгород, ул. Ильинская, д 69, к. 10).

Настоящее Положение содержит положения об условиях и порядке реализации имущества Должника.

В соответствии с требованиями ст. 139 Закона о банкротстве конкурсным управляющим проведена инвентаризация и оценка имущества должника.

2. Продажа имущества Должника

2.1 После проведения инвентаризации и оценки имущества Должника конкурсный управляющий приступает к продаже имущества посредством проведения торгов, порядок и условия которого определяются настоящим Положением.

2.2 Продажа имущества должника, осуществляется путем торгов (аукциона) в электронной форме и являются открытыми по способу представления предложений о цене.

2.3. Электронные торги по продаже имущества проводятся в электронной форме в соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 №495 на сайте ООО «ИстКонсалтингГрупп» (ИНН: 3811105176, ОРН: 1063811058277) (оператором ЭТП «Аукцион-центр», адрес в сети Интернет: <https://aukcioncenter.ru/>

2.4. Предметом торгов является имущество Должника, указанное в приложениях к настоящему Положению, которые являются неотъемлемой частью настоящего Положения.

2.5. Начальная цена продажи имущества, указанного в Положении, устанавливается в порядке, определенном статьей 139 Закона о банкротстве, и указывается в приложениях к настоящему Положению.

2.6. Вырученные от продажи имущества денежные средства распределяются в соответствии со статьей 142 Закона о банкротстве.

2.7. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять) процентов от начальной цены лота.

2.8. Организатором торгов выступает конкурсный управляющий ТСЖ «Жилье».

2.9. Сообщение о проведении торгов (далее по тексту – Сообщение) должно быть опубликовано организатором торгов в официальном издании, определяемом в соответствии со ст. 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до

даты проведения торгов. Указанный срок исчисляется со дня, следующего за днем публикации Сообщения.

2.10. Для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, конкурсный управляющий заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.

Для проведения торгов организатор торгов представляет оператору электронной площадки заявку на проведение торгов, соответствующую требованиям главы III Приложения №1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 №495, с приложением проекта договора купли-продажи имущества, а также подписанного квалифицированной электронной подписью организатора торгов договора о задатке.

2.11. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о банкротстве, п.4.1 Приложения №1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 №495, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

2.12. Срок приема заявок составляет не менее 25 рабочих дней и указывается в сообщении о проведении торгов.

2.13. Задаток вносится Заявителем на специальный счет, указанный Организатором торгов в публикации. Заявитель вправе направить Задаток на специальный счет Организатора торгов без предоставления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка Заявителем считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке. В платежном документе на оплату задатка должны быть указаны номер лота и полное наименование Должника. Факт оплаты задатка подтверждается поступлением денежных средств на специальный счет, указанный Организатором торгов в публикации.

2.14. Организатор торгов принимает решение о признании Заявителей Участниками торгов (далее – Участник) или об отказе в допуске Заявителей к участию в торгах по результатам рассмотрения в течение пяти дней всех поступивших Заявок и прилагаемых к ним документов, а также установления факта поступления от Заявителей задатков.

2.15. К участию в торгах допускаются Заявители, представившие Заявки и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным Законом о банкротстве и указанным в Сообщении о торгах, а также обеспечившие поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, на дату составления протокола об Участниках.

Заявители, допущенные к торгам, признаются Участниками торгов.

Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- заявка не соответствует требованиям, установленным Законом о банкротстве и Сообщением о торгах;
- представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- поступление задатка на счет, указанный Организатором торгов в публикации, не подтверждено на дату составления Протокола об Участниках.

2.16. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в торгах оформляется протоколом об определении Участников торгов (далее – Протокол об

Участниках), соответствующим требованиям главы V Приложения №1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 №495.

2.17. Оператор электронной площадки проводит открытые торги, в ходе которых предложения о цене заявляются на электронной площадке участниками торгов открыто в ходе проведения торгов.

Торги проводятся путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине «шага аукциона».

«Шаг аукциона» – величина повышения начальной цены продажи имущества/лота.

Шаг аукциона составляет 5 (пять) процентов от начальной цены продажи имущества/лота. Шаг аукциона не изменяется в течение проведения торгов.

2.18. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, являющимся Приложением №1 к Приказу Минэкономразвития России от 23.07.2015 №495.

2.19. 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.

2.20. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

2.21. По результатам проведения торгов с использованием открытой формы представления предложений о цене оформляется протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о банкротстве, главой VII Приложения №1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 №495.

2.22. Протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке не позднее десяти минут после их поступления оператору электронной площадки.

Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке протокола о результатах проведения открытых торгов или решения о признании торгов несостоявшимися организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем Участникам открытых торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанной в заявке на участие в торгах.

2.23. Суммы внесенных участниками задатков возвращаются всем участникам, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретенного с торгов имущества.

2.24. Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, если:

- а) не было предоставлено ни одной Заявки;
- б) к участию в торгах был допущен один Участник;
- в) поданные Заявки не соответствуют условиям торгов.

Если к участию в торгах был допущен только один Участник, Заявка которого соответствует условиям торгов и содержит предложение о цене имущества не ниже установленной Начальной цены продажи, Конкурсный управляющий вправе заключить договор купли-продажи имущества с этим единственным Участником (далее – единственный Участник) в соответствии с условиями торгов и по цене, предложенной Участником.

2.25. Сообщение об итогах торгов должно быть опубликовано в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня утверждения соответствующего протокола.

Если торги признаны состоявшимися, в сообщении должны быть указаны сведения о Победителе (фирменное наименование - для юридических лиц; фамилия, имя, отчество - для физических лиц), в том числе о наличии или об отсутствии заинтересованности Победителя по отношению к должнику, кредиторам, Конкурсному управляющему и о характере такой заинтересованности, о предложенной Победителем цене.

2.26. В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов конкурсный управляющий направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора. Предложение о заключении договора и проект договора купли-продажи могут быть направлены победителю торгов в электронном виде. При уклонении или отказе Победителя от заключения договора купли-продажи имущества в пятидневный срок с даты получения соответствующего предложения внесенный задаток ему не возвращается, и Организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества Участнику, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими Участниками, за исключением Победителя. В случае если цена имущества, предложенная другими Участниками, одинакова, предложение заключить договор купли-продажи имущества направляется Участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене.

2.27. Обязательными условиями договора купли-продажи имущества являются:

- 1) сведения об имуществе, его составе, характеристиках;
- 2) цена продажи имущества;
- 3) сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- 4) условия о порядке и сроках передачи имущества покупателю;
- 5) условие об оплате имущества в течение тридцати дней со дня подписания договора путем перечисления денежных средств на указанный в договоре счет должника.
- 6) условие о возможности одностороннего отказа от договора в случае уклонения или отказа покупателя от оплаты товара.
- 7) иные условия, предусмотренные действующим законодательством при покупке соответствующих видов имущества.

2.28. Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора. При уклонении или отказе Победителя от оплаты имущества в соответствии с условиями договора купли-продажи Организатор торгов вправе, действуя в интересах кредиторов, потребовать оплаты имущества и начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов за пользование чужими денежными средствами в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней со дня истечения срока на оплату, предусмотренного договором купли-продажи, либо отказаться от исполнения договора купли-продажи в одностороннем порядке, направив Победителю уведомление об отказе от договора, при этом внесенный Победителем задаток не возвращается.

Договор прекращается с момента получения данного уведомления покупателем либо в случае уклонения покупателя от получения уведомления - по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты направления уведомления. В случае одностороннего отказа от исполнения договора и его прекращения Организатор торгов вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества Участнику, которым предложена наиболее высокая цена

имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими Участниками, за исключением Победителя. В случае если цена имущества, предложенная другими Участниками, одинакова, предложение заключить договор купли-продажи имущества направляется Участнику, первому подавшему соответствующее предложение по цене.

2.29. Передача имущества Конкурсным управляющим и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами. В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов конкурсный управляющий в течение двух дней после завершения срока, установленного Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи имущества с единственным участником торгов, для заключения договора купли-продажи имущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены продажи имущества.

2.30. **Начальная цена продажи имущества при проведении повторных торгов устанавливается на 10 (десять) % меньше начальной цены реализации на первых торгах.**

2.31. Повторные торги организуются и проводятся в порядке и на условиях, определенных настоящим Положением для организации и проведения торгов.

2.32. **При продаже имущества посредством публичного предложения устанавливается следующий порядок снижения цены:**

1 период: с 1 по 35 календарный день – начальная цена имущества в публичном предложении устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах;

2 период: с 36 по 43 календарный день – цена составляет 95% от начальной цены продажи лота в публичном предложении;

3 период: с 44 по 50 календарный день – цена составляет 90% от начальной цены продажи лота в публичном предложении;

4 период: с 51 по 57 календарный день – цена составляет 85% от начальной цены продажи лота в публичном предложении;

5 период: с 58 по 64 календарный день – цена составляет 80% от начальной цены продажи лота в публичном предложении;

6 период: с 65 по 71 календарный день – цена составляет 75% от начальной цены продажи лота в публичном предложении;

7 период: с 72 по 78 календарный день – цена составляет 70% от начальной цены продажи лота в публичном предложении;

8 период: с 79 по 85 календарный день – цена составляет 65% от начальной цены продажи лота в публичном предложении;

В случае, если при продаже имущества посредством публичного предложения в период действия минимальной цены продажи не поступило ни одной заявки, конкурсный управляющий вправе предложить кредиторам объявить дополнительные периоды проведения торгов (этапы снижения цены) продажи имущества.

2.33. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять) процентов от начальной цены лота.

2.34. В сообщении о продаже имущества посредством публичного предложения указываются сведения, предусмотренные пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве.

2.35. Представление и рассмотрение заявок, определение участников торгов и принятие решений о допуске или об отказе в допуске к участию в торгах посредством

публичного предложения осуществляются в порядке, установленным ст.110 Закона о банкротстве и главами IV, V Приложения №1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 №495.

2.36. 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 продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

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

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

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

2.38. В случае, если повторные торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным участником торгов, и имущество не было продано посредством публичного предложения, конкурсные кредиторы вправе оставить имущество за собой в качестве отступного в порядке ст. 142.1 Закона о банкротстве.

3. Заключительные положения

3.1. Имущество подлежит продаже после проведения его оценки и определения начальной стоимости в течение всего срока конкурсного производства. Изменение сроков или условий продажи имущества должника подлежит обязательному согласованию собранием кредиторов.

3.2. В случае обнаружения конкурсным управляющим Должником при проведении процедуры конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящий порядок продажи имущества Должника, конкурсный управляющий предоставляет соответствующие предложения об изменениях/дополнениях порядка, сроков и условий продажи имущества должника. Предложения о вышеназванных изменениях вносятся конкурсным управляющим в течение 1 (одного) месяца с момента возникновения указанных обстоятельств.

3.3. В остальном, что не предусмотрено настоящим Положением, конкурсный управляющий действует по своему усмотрению, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации.

**Приложение № 1 к Положению о порядке,
сроках и условиях продажи имущества
ТСЖ «Жилье»**

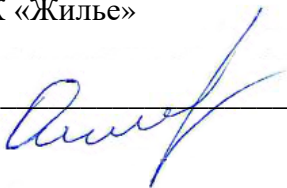
№ ЛОТА	Наименование имущества	Начальная цена продажи имущества, руб. (НДС не облагается)
ЛОТ №1	670200/944000 от общей долевой собственности нежилого помещения, площадью 944 кв.м. с кадастровым номером 70:21:0100057:2336, расположенном по адресу: г.Томск, ул.Розы Люксембург, д.45	12 391 600,67
ЛОТ №2	Право требования к Криулько Ю.Н. в размере 1 130 000,00 рублей (Определением Арбитражного суда Томской области от 07.07.2020 года, ИЛ от 29.09.2020 года №ФС035098223)	565 000,00
ЛОТ №3	Право требования к Печагиной Е.М. по ДДУ б/н от 01.02.2007 года в отношении однокомнатной квартиры №21 по адресу: г.Томск, ул.Розы Люксембург, 45; по ДДУ б/н от 17.04.2007 года в отношении автостоянки №5 по адресу: г.Томск, ул.Розы Люксембург, 45; по ДДУ б/н от 17.04.2007 года в строительстве б/н в отношении автостоянки №6 по адресу: г.Томск, ул.Розы Люксембург, 45 в совокупном размере 462 000,00 рублей (основной долг с 03.03.2015 года)	231 000,00
ЛОТ №4	Право требования к Великодному А.В. по договору долевого участия б/н от 09.08.2007 года в размере 321 402,00 рублей (основной долг с 03.03.2015 года)	160 701,00

Всего имущества на сумму, в руб. 13 348 301,67

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

8 (восемь) листов

Конкурсный управляющий
ТСЖ «Жилье»


_____ Макарова О.Ю.