

УТВЕРЖДЕНО
Собранием кредиторов ОАО
«Кинешемский мукомольный комбинат»,
протокол от 30.04.2019 с внесением изменений в
п.2 части IV, утвержденных протоколом
от 12.02.2020

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, о сроках и об условиях продажи недвижимого имущества
ОАО «Кинешемский мукомольный комбинат»

СОДЕРЖАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

- I. Общие положения
- II. Организатор торгов, его функции и место проведения торгов
- III. Условия участия в торгах
- IV. Порядок проведения торгов
 - 1. Особенности проведения торгов в электронной форме
 - 2. Особенности публичного предложения
- V. Подведение результатов торгов и заключение договора купли-продажи

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и иными законодательными актами, регулирующими условия и порядок проведения продажи имущества юридического лица.

I. Общие положения

Настоящее Положение регулирует порядок продажи недвижимого имущества, выявленного у ОАО «Кинешемский мукомольный комбинат» (ОГРН 1023701271637 ИНН 3703012809, адрес: Ивановская область г.Кинешма ул.М.Василевского д.1, признанного банкротом по решению Арбитражного суда Ивановской области от 31.10.2018 по делу А17-4587/2017). Одновременно с объектами недвижимого имущества согласно настоящему положению реализации подлежит право аренды по договору аренды земельного участка за №3062 от 12.05.2008г., заключенного с Администрацией городского округа Кинешма. Перечень имущества (лотов) указан в Приложении №1 к данному Положению.

Начальная цена имущества, подлежащего реализации, утверждается собранием кредиторов ОАО «Кинешемский мукомольный комбинат» на основании данных отчета об оценке №170/ОА-2019 по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «КМК» от 09.04.2019.

Утвержденная начальная цена указывается в Приложении № 1 к данному Положению.

II. Организатор торгов, его функции и место проведения торгов

Организатор торгов – конкурсный управляющий Лемехова Светлана Евгеньевна (ИНН 372102528639 СНИЛС 12703326826, фактический адрес: 153012 Ивановская обл. г.Иваново ул.Пушкина д.32 этаж 3), тел. 8 4932 417-757.

Форма проведения торгов – открытый аукцион с открытой формой представления предложений о цене на электронной торговой площадке.

Место проведения торгов – электронная торговая площадка по выбору организатора торгов из числа площадок, аккредитованных при саморегулируемой организации конкурсного управляющего.

С перечнем, описанием и состоянием имущества лица, желающие участвовать в торгах, могут ознакомиться у организатора соответствующих торгов.

Организатор торгов (публичного предложения) выполняет следующие функции:

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

Не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов организатор торгов обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в официальном издании в порядке, установленном статьей 28 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - газете «Коммерсантъ», в любом печатном органе по месту нахождения должника (регион - Ивановская область) и Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ).

Извещение должно содержать следующие сведения:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, порядок ознакомления с имуществом;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене имущества;

- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене имущества (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений);
- 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 вносятся задаток, проект договора о задатке;
- начальная цена продажи имущества;
- величина повышения начальной цены продажи имущества ("шаг аукциона");
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Организатор торгов обязан обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах, в том числе к информации о проведении торгов, и обеспечить право лиц на участие в торгах без взимания с них платы, не предусмотренной настоящим Федеральным законом.

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 официальном издании в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

III. Условия участия в торгах

В торгах могут принимать участие юридические и физические лица, признанные покупателями в рамках действующего гражданского законодательства РФ.

К участию в торгах допускаются только те лица, которые своевременно подали заявку на участие в торгах и внесли задаток в порядке, который указан в сообщении о проведении торгов.

Продолжительность приема заявок на участие в торгах (первоначальных и повторных) должна быть не менее чем двадцать пять рабочих дней с момента публикации сообщения о проведении торгов.

Размер задатка определяется в размере 10 (десять) процентов от начальной цены предмета торгов. Претендент обязан обеспечить поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах до даты окончания приема заявок.

При заключении договора купли-продажи имущества с победителем торгов или с единственным участником торгов, сумма внесенного последним задатка включается в счет исполнения его обязательств по данному договору.

Организатор торгов обязан до начала торгов обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, или предложений о цене имущества.

Для участия в электронных торгах претендентам необходимо зарегистрироваться на электронной площадке (ЭТП) с предоставлением оператору ЭТП документов и сведений, подписанных квалифицированной электронной подписью (ЭЦП), перечень которых указан в п.2.2. Приложения N1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 23.07.2015г. N495, а именно:

- 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) копий 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.
- Указанные в настоящем пункте заявления и являющиеся приложением к нему документы и сведения должны быть представлены в форме электронного сообщения, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - квалифицированная электронная подпись).
- Копии документов, предусмотренные подпунктами "а", "б", "д" и "е" настоящего пункта, представляются в виде электронного сообщения, содержащего электронную копию (электронный образ) документа, изготовленного на бумажном носителе.

Для участия в торгах претенденту необходимо подать заявку в электронном виде, содержащую 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.
- сведения 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 сведения о заявителе, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является конкурсный управляющий.

Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах направляется заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки.

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

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.

Заявители, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов.

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

- заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов;
- представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или недостоверны;
- поступление задатка не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

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.

Решение о признании или об отказе в признании заявителя участником торгов может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством РФ.

IV. Порядок проведения торгов

1. Особенности проведения торгов в электронной форме

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 Российской Федерации 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.

В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов.

Проводятся торги в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.

Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов (аукциона).

Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи Имущества на "шаг аукциона", который устанавливается организатором торгов в размере 5 (пять) процентов начальной цены и указывается в сообщении о проведении торгов.

Победителем торгов признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов, в котором указываются:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;
- предложения о цене Имущества, представленные каждым участником торгов в случае использования закрытой формы представления предложений о цене Имущества;
- результаты рассмотрения предложений о цене Имущества, представленных участниками торгов;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, предложившего наиболее высокую цену Имущества по сравнению с предложениями других участников торгов, за исключением предложения победителя торгов (в случае использования закрытой формы представления предложений о цене Имущества), или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене Имущества в ходе аукциона (в случае использования открытой формы представления предложений о цене Имущества);
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;

- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника торгов победителем.

В случае если первоначальные торги признаны несостоявшимися, конкурсный управляющий проводит повторные торги. При этом начальная цена продажи имущества на повторных торгах снижается на 10 (десять) процентов от начальной цены имущества, установленной на первоначальных торгах.

В случае если повторные торги признаны несостоявшимися, конкурсным управляющим объявляется проведение торгов в форме публичного предложения. При этом начальная цена равна начальной цене на повторных торгах.

2. Особенности публичного предложения.

Срок действия публичного предложения по начальной цене - 25 (двадцать пять) рабочих дней.

В сообщении о проведении публичного предложения наряду со сведениями, предусмотренными в гл. II настоящего Положения, указываются:

- **величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 5 (пять) процентов;**
- **срок, по истечении которого последовательно вплоть до цены отсечения снижается начальная цена имущества – 5 (пять) рабочих дней;**
- **минимальная продажная цена (цена отсечения) - 50 (пятьдесят) процентов от начальной цены имущества.**

При отсутствии в установленный срок заявки, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника.

Победителем признается участник, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене, которая не ниже начальной для определенного периода торгов, при отсутствии предложений других участников.

В случае, если несколько участников представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене, не ниже начальной, установленной для определенного периода, победителем признается участник, предложивший наиболее высокую цену.

В случае, если несколько участников представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене, не ниже начальной, установленной для определенного периода, победителем признается участник, который первым подал заявку в установленный срок.

С даты определения победителя торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения прием заявок прекращается, торги завершаются.

Внесенные изменения от 12.02.2020г.

Вместо: Если имущество должника не было реализовано на торгах посредством публичного предложения по минимальной цене 50%, имущество должника подлежит продаже по частям (отдельными объектами – двумя или более лотами) с соответствующими долями в праве аренды земельного участка, начиная с новых первоначальных торгов, при этом исчисление сроков, установленных для продажи имущества должника, начинается заново по цене согласно отчету оценщика.

Следует читать: Срок действия публичного предложения по цене отсечения (50%) продлевается на 2 (два) месяца, при этом началом повторного приема заявок по цене отсечения следует считать - 24.02.2020г.

Если имущество должника не реализовано на торгах посредством публичного предложения по минимальной цене 50%, настоящее положение подлежит пересмотру на собрании кредиторов, в том числе с рассмотрением вопроса о продаже имущества по частям (отдельными объектами – двумя или более лотами) с соответствующими долями в праве аренды земельного участка.

V. Подведение результатов торгов и заключение договора купли-продажи

Победителем торгов признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество.

Решение о признании участника торгов победителем может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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 в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола.

В течение пяти дней с даты подписания протокола о результатах торгов (публичного предложения) конкурсный управляющий направляет победителю предложение заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора.

Задаток возвращается не позднее 5 (пять) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов. Задаток подлежит возврату всем лицам, кроме победителя или единственного участника, с которым заключается договор.

Продажа имущества должника оформляется договором купли-продажи, который заключает конкурсный управляющий с победителем аукциона или публичного предложения на основании протокола о результатах торгов.

Решение организатора торгов об определении победителя торгов или публичного предложения принимается в день подведения результатов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов или публичного предложения, в котором указываются:

- время и место проведения торгов, подведения итогов публичного предложения;
- форму проведения торгов;
- сведения о предмете торгов (публичного предложения), его характеристики, наличие документов, подтверждающие принадлежность реализуемого имущества должнику;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника, предложившего наиболее высокую цену имущества по сравнению с предложениями других участников, или участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества в ходе аукциона;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя;
- обоснование принятого организатором торгов решения о признании участника победителем.
- сведения о внесенных каждым участником торгов задатков;
- начальная цена предмета торгов;
- сведения об установленном шаге торгов;
- сведения о победителе торгов;
- порядок и сроки внесения полной покупной суммы за проданное имущество;
- порядок оформления права (перехода права) собственности на приобретенное имущество;

Протокол подписывается организатором торгов в трех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

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 официальном издании в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, в средстве массовой информации по месту нахождения должника, в иных средствах массовой информации, в которых было опубликовано сообщение о проведении торгов.

Обязательными условиями договора купли-продажи являются:

- сведения об имуществе, его составе, характеристиках;
- цена продажи имущества;
- порядок и срок передачи имущества покупателю;
- сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении имущества, в том числе публичного сервитута;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации условия.
- оплата в соответствии с договором купли-продажи должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора. Днем оплаты считается день поступления денежных средств в полном объеме на счет,

указанный в сообщении о торгах. Сумма задатка, внесенного победителем торгов, зачитывается в покупную цену.

В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи (уступки права) в течение пяти дней, внесенный победителем задаток ему не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи имущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена имущества по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.

После заключения договора купли-продажи конкурсный управляющий публикует информационное сообщение на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве. В данном сообщении должны быть указаны сведения о дате заключения договора с победителем торгов или иным лицом в случае отказа или уклонения победителя торгов от заключения договора.

Оплата реализуемого имущества производится денежными средствами в валюте Российской Федерации (рубли) путем перечисления денежных средств на основной (расчетный) счет должника или иным способом, не запрещенным законодательством.

После оплаты всей покупной суммы, в соответствии с договором купли-продажи, конкурсный управляющий и покупатель подписывают акт приема-передачи реализованного имущества.

В случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам первоначальных торгов, назначаются повторные торги.

В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения.