

ПОЛОЖЕНИЕ № 4
о порядке, сроках и условиях продажи
имущества должника ООО «Коммунальщик» ИНН 5245017794

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок продажи имущества и правила проведения торгов в электронной форме (далее «торги»). Правила взаимодействия организатора торгов, оператора площадки, лиц, заинтересованных в регистрации на электронной площадке, лиц, представляющих заявки на участие в торгах, участников торгов в процессе их организации, проведения и подведения результатов торгов;
- 1.2. В тексте настоящего положения применяются следующие определения и сокращения:
«Должник» – **ООО «Коммунальщик» ИНН 5245017794, ОГРН 1105252003647. Дело №А43-1414/2023 о банкротстве должника рассматривается в Арбитражном суде Нижегородской области;**
«Имущество, предмет торгов» – имущественные права (дебиторская задолженность) должника;
«Сообщение о торгах» – информационное сообщение о торгах, опубликованное в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее «ЕФРСБ») www.fedresurs.ru
«Организатор торгов» – Конкурсный управляющий должника;
«День проведения торгов» – день проведения и подведения результатов торгов;
«Претендент, заявитель» – лицо, которое направило заявку на участие в торгах, с приложением документов, согласно обязательному перечню установленному настоящим Положением, и указанным в сообщении о торгах;
«Начальная цена продажи» – начальная цена имущества должника, выставленного на торги;
«Задаток» – денежные средства, перечисленные претендентом на счет, опубликованный в сообщении о торгах, в обеспечение исполнения будущего обязательства по оплате имущества;
«Участник» – претендент (заявитель), допущенный организатором торгов к участию в торгах;
«Победитель» – участник, признанный организатором торгов по результатам торгов победителем;
- 1.3. Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ и Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 года №495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве»;
- 1.4. Для проведения торгов организатор заключает договор с оператором электронной площадки. Электронная площадка и оператор площадки должны соответствовать требованиям, установленным Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 года №495;
- 1.5. Торги по продаже имущества должника проводятся на сайте площадки «Арббитлот» в сети Интернет по адресу <https://torgi.arbitlot.ru/> Оператор площадки ООО «Электронная Торговая Площадка» ИНН 1655269981, ОГРН 1131690035124; адрес: 420012, г. Казань, ул. Маяковского, дом 30, офис 4. Телефон +7(499)348-98-10, ploshadka-torgi@yandex.ru

2. Порядок проведения торгов

- 2.1. Торги по продаже имущества должника осуществляется посредством публичного предложения, форма проведения торгов, форма подачи предложений и условия для участия в торгах, определяется для каждого лота отдельно;
- 2.2. Организатор торгов, не позднее, чем за 30 дней до даты начала приема заявок на участие в торгах, публикует в ЕФРСБ сообщение о торгах;
В данном сообщении должны содержаться:
- сведения об имуществе, его составе, порядок ознакомления;
 - сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене;
 - порядок, место и время представления заявок на участие в торгах (даты и время начала и окончания периода представления заявок);
 - порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых документов, требования к представляемым документам;
 - размер задатка, реквизиты счета, на который вносится задаток;
 - начальная цена продажи;
 - величина снижения начальной цены продажи, и срок, по истечению которого последовательно снижается начальная цена продажи;
 - порядок и критерии определения победителя торгов;
 - место подведения результатов торгов;
 - порядок и срок заключения договора купли-продажи имущества;

- сроки платежей, реквизиты счета, на которые вносятся платежи за имущество;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

3. Представление организатором торгов заявок на проведение торгов

- 3.1. Для проведения торгов организатор представляет оператору площадки заявку на проведение торгов в форме электронного документа;
- 3.2. Заявка подписывается электронной цифровой подписью (далее «ЭЦП») организатора торгов.

4. Представление заявок на участие в торгах

- 4.1. Оператор размещает на площадке сообщение о начале представления заявок для участия в торгах, с указанием сведений содержащихся в заявке организатора на проведение торгов;
- 4.2. Для участия в торгах претендент представляет оператору площадки электронную заявку на участие в торгах. Общий срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем **двадцать пять рабочих дней** со дня опубликования сообщения о торгах в ЕФРСБ;
- 4.3. Заявка претендента на участие в торгах должна содержать:
 - а) действительную на день представления заявки на участия выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (для ЮЛ); действительную на день представления заявки выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для ИП); документ, удостоверяющих личность (для ФЛ);
 - б) наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес (для ЮЛ), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для ИП и ФЛ),
 - в) номер контактного телефона и адрес электронной почты;
 - г) документ, подтверждающие полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;
 - д) документ, подтверждающий оплату задатка на счет, указанный в сообщении о торгах;
 - ж) сведения о банковских реквизитах для возврата задатка;
 - з) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности претендента по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий.
- 4.4. Оператор площадки регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие, и присваивает заявке порядковый номер. Оператор направляет заявителю электронное подтверждение о регистрации заявки на участие в торгах в день регистрации такой заявки с указанием порядкового номера, даты и точного времени ее представления;
- 4.5. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах, направив об этом уведомление оператору. Изменение заявки допускается только путем подачи заявителем новой заявки в сроки, установленные настоящим положением, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана. В случае если в новой заявке не содержится сведений об отзыве первоначальной заявки, ни одна из заявок не рассматривается;
- 4.6. Для участия в торгах претендент представляет в электронной форме договор о задатке, подписанный ЭЦП. Претендент вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о торгах без представления договора о задатке. В этом случае перечисление задатка Претендентом в соответствии с сообщением о торгах считается акцептом размещенного на площадке договора о задатке.

5. Определение участников торгов

- 5.1. После окончания периода приема заявок на участие оператор направляет организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные до истечения установленного срока окончания представления заявок;
- 5.2. Решение организатора торгов о допуске претендента к участию в торгах принимается в течение пяти дней, по результатам рассмотрения всех представленных за период заявок на участие, и оформляется протоколом об определении участников. К участию в торгах допускаются претенденты, представившие заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, указанным в сообщении о торгах. Претенденты, допущенные к участию в торгах, признаются участниками торгов. Протокол об определении участников торгов содержит перечень претендентов, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах с указанием оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах;
- 5.3. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:
 - а) заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим положением;
 - б) представленные заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
 - в) поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

5.4. Организатор торгов направляет оператору в форме электронного документа подписанный ЭЦП протокол об определении участников торгов в день его подписания. Оператор после получения указанного протокола направляет всем заявителям в форме электронного документа уведомление о признании их участниками торгов или об отказе в признании участниками с приложением копии протокола об определении участников торгов.

6. Проведение торгов по публичной продаже имущества

6.1. Величина снижения начальной цены публичной продажи составляет **9 (Девять) процентов от начальной цены продажи**. Срок, по истечению которого последовательно снижается начальная цена публичной продажи, составляет **3 (три) календарных дня**. **Минимальная цена публичной продажи составляет 0,1 (одна десятая) процента от начальной цены продажи;**

6.2. Право приобретения имущества принадлежит участнику публичных торгов по продаже имущества, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества, которая не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по публичной продаже.

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

6.3. С даты определения победителя прием заявок прекращается;

7. Порядок подведения результатов проведения торгов или признания торгов не состоявшимися

7.1. По результатам проведения торгов оператор с помощью программно-аппаратных средств площадки формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в электронной форме организатору торгов для утверждения;

7.2. Организатор торгов после получения протокола о результатах проведения торгов утверждает такой протокол, и направляет его оператору в электронной форме для размещения на площадке;

7.3. После размещения на площадке протокола о результатах проведения торгов оператор обязан направить такой протокол в форме электронного документа всем участникам торгов;

7.4. Организатор торгов размещает в ЕФРСБ сообщение о результатах торгов или о признании торгов несостоявшимися.

8. Порядок заключения договоров и оплата имущества

8.1. В течение **5 (пяти) календарных дней** с даты подведения результатов торгов конкурсный управляющий направляет победителю предложение заключить договор с приложением проекта договора в соответствии с заявленной победителем ценой;

8.2. В случае отказа или уклонения победителя (единственного участника) торгов от подписания договора, не представление оригинала подписанного договора в течение **5 (пяти) дней** с даты получения проекта договора, внесенный задаток не возвращается. Конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена по сравнению с ценой имущества, предложенной другими участниками, за исключением победителя;

8.3. Продажа имущества оформляется договором. Обязательными условиями договора являются: сведения об имуществе, его составе; цена продажи; порядок и срок передачи имущества покупателю; иные условия, предусмотренные законодательством РФ;

8.4. Оплата приобретаемого имущества производится не позднее **30 (тридцати) дней** со дня заключения договора. Задаток засчитывается в счет оплаты стоимости имущества;

8.5. Конкурсный управляющий сведения о заключении договора купли-продажи публикует в ЕФРСБ;

8.6. Передача имущества должника осуществляется по акту приема-передачи после оплаты стоимости имущества и поступления денежных средств в полном объеме на счет, указанные в сообщении о торгах;

8.7. В случае, если победитель (единственный участник) торгов, подписавший договор купли-продажи, не оплатит приобретаемое имущество в установленный срок, договор купли-продажи считается расторгнутым. При этом победитель (единственный участник) торгов теряет право на получение имущества, и утрачивает внесенный задаток;

8.8. Оформление прав на имущество осуществляется покупателем за свой счет в соответствии с действующим законодательством РФ (в том числе в судебном порядке).

9. Сведения о задатке для участия в торгах, сроки, порядок его внесения.
Возврат и удержание задатков

9.1. Для участия в торгах Претендент обязан обеспечить поступление задатка на счет, указанный в сообщении о торгах, не позднее даты и времени окончания приема заявок для участия в торгах, в размере **20 (Двадцати) процентов от начальной цены текущего периода проведения торгов;**

9.2. При оплате задатка в назначении платежа обязательно должно быть указано: наименование имущества, должника, номер лота и аукциона;

9.3. Суммы внесенных задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя (единственного участника) торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов, при наличии банковских реквизитов заявителя, необходимых для возврата денежных средств;

9.4. Внесённый задаток не возвращается победителю (единственному участнику) торгов, если он:

- не представит в установленный срок оригинал подписанного договора купли-продажи;
- не оплатит приобретаемое имущество в срок, установленный договором купли-продажи.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника вступает в силу с момента его утверждения собранием кредиторов должника;

10.2. Имущественные права должника, которые могут быть выявлены и проинвентаризированы в ходе проведения процедуры несостоятельности (банкротства) должника, реализуется согласно данному Положению о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника с установлением начальной цены продажи в размере их балансовой стоимости. Повторного утверждения собранием кредиторов должника Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника и начальной цены продажи имущества не требуется;

10.3. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленным данным Положением и согласно нормам Федерального закона о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ.

Перечень имущественных прав должника, подлежащих продаже на электронных торгах:

№ лота	Наименование	Краткая характеристика	Балансовая стоимость, руб.	Начальная цена продажи, руб.
1	Дебиторская задолженность абонентов (физических лиц)	Дебиторская задолженность абонентов (физических лиц), согласно оборотно-сальдовой ведомости за период август 2023г. Примечание: на основании сведений, представленных ООО "КВЦ". Согласно письму от 14.06.2024 года исх. №303 сведения сформированы после перерыва в информационно-расчетной деятельности, с использованием информации из восстановленных (резервных) файлов и данных, носят информационно-справочный характер. Не установлены период возникновения задолженности и наличие полного пакета документов для взыскания задолженности.	5 908 529,49	5 908 529,49

Согласно пункту 18 статьи 155 «Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги» Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 года №188-ФЗ - Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, наймодатель жилого помещения по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее в настоящей статье - наймодатель жилого помещения), которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности физических лиц по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц. Заключенный в таком случае договор об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается ничтожным. Положения настоящей части не распространяются на случай уступки права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, новому наймодателю жилого помещения.

Согласно 19 данной статьи ЖК РФ - Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, наймодатель жилого помещения или вновь выбранная, отобранная или определенная управляющая организация, созданные товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, иная ресурсоснабжающая организация, отобранный региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, новый наймодатель жилого помещения обязаны уведомить в письменной форме собственника помещения в многоквартирном доме и нанимателя жилого помещения по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, у которых имеется просроченная задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, об уступке права (требования) по возврату такой задолженности вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, новому наймодателю жилого помещения в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Указанные собственник и наниматель жилого помещения вправе не исполнять обязательство по погашению просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организации, созданным товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному

специализированному потребительскому кооперативу, иной ресурсоснабжающей организации, отобранному региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, новому наймодателю жилого помещения до предоставления им уведомления об уступке права (требования) по возврату такой задолженности.

1. Торги по продаже лота №1 проводятся в форме открытого конкурса с открытой формой подачи предложений посредством публичного предложения;
2. Для участия в конкурсе участник обязан приложить к заявке на участие письменное согласие с условиями конкурса и письменное подтверждение, что он является вновь выбранной, отобранной или определенной управляющей организацией, созданной товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, иной ресурсоснабжающей организацией, отобранным региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, новым наймодателем жилого помещения;
3. При отсутствии данного письменного согласия и письменного подтверждения участник для участия в конкурсе не допускается.

Перечень имущественных прав должника, подлежащих продаже на электронных торгах:

№ лота	Наименование	Краткая характеристика	Балансовая стоимость, руб.	Начальная цена продажи, руб.
2	Дебиторская задолженность ООО «ЭКО-ДОМ» (ИНН 5247051430, ОГРН 1125247000670, 607635, г. Нижний Новгород, с. п. Новинки, ул. Центральная, д. 5, помещение 12)	Строительные работы по договору от 12.06.2018 №12/06/2018-10-ЭД; Дополнительное соглашение №1 от 30.06.2018 к Договору №12/06/2018-10-ЭД. Справка о стоимости выполненных работ №1 от 15.05.2019 за период с 12.06.2018 по 15.05.2019 (земляные работы); Акт о приемке выполненных работ №1 от 15.05.2019 за период с 12.06.2018 по 15.05.2019; Договор от 13.02.2020 об уступке права требования (цессия); Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 06.04.2022 года по делу №А43- 3776/2022; Исполнительный лист ФС №039365874 выдан 10 ноября 2022 года Проценты за пользование чужими денежными средствами, согласно Определению Арбитражного суда Нижегородской области от 18.04.2024 года по делу №А43-31499/2022 Согласно Определения Арбитражного суда Нижегородской области от 18.04.2024 года по делу №А43-31499/2022 требования ООО «Коммунальщик» в размере 2 572 659,87 руб. подлежат удовлетворению за счет имущества должника ООО «ЭКО-ДОМ», оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника	2 572 659,87	2 572 659,87

- Торги по продаже лота №2 проводятся в форме открытого аукциона с открытой формой подачи предложений посредством публичного предложения.