

УТВЕРЖДЕНО

**решением собрания кредиторов
АО "КОММУНАЛЬНЫЕ
СИСТЕМЫ ИВАНТЕЕВКИ"
от «28» сентября 2026 года**

**конкурсный управляющий
АО "КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ
ИВАНТЕЕВКИ"**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'А.С. Миночкин', written in a cursive style.

/А.С.Миночкин/

**ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке, сроках и условиях реализации имущества
должника**

Раздел 1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано на основании Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», норм Гражданского Кодекса Российской Федерации, Приказа Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме при 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 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

1.2. В тексте положения применяются следующие определения:

должник — АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ ИВАНТЕЕВКИ" (ОГРН: 1155038007255, Дата присвоения ОГРН: 12.11.2015, ИНН: 5038117416, КПП: 503801001, адрес: 141281, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г ПУШКИНО, Г ИВАНТЕЕВКА, УЛ ХЛЕБОЗАВОДСКАЯ, Д. 32А;

день проведения торгов — день, в течение которого проводятся торги, и определяется победитель торгов;

здаток — сумма денежных средств, перечисляемая заявителем на счет организаторов торгов, используемый в конкурсном производстве;

заявитель — лицо, представляющее заявку на участие в торгах;

имущество — имущество, подлежащее реализации в соответствии с настоящим положением;

лот — часть имущества должника, выставляемая на открытые торги в соответствии с настоящим положением;

организатор торгов — конкурсный управляющий должника АО «Коммунальные системы Ивантеевки» Миночкина Андрея Сергеевича (член САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих», адрес для направления корреспонденции: 614083, г. Пермь, а/я 1) почта: minochkin.arbitr@yandex.ru.

оператор электронной площадки — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, владеющее электронной площадкой и обеспечивающее проведение открытых торгов в электронной форме согласно настоящему Положению и требованиям законодательства Российской Федерации о банкротстве;

победитель торгов — участник торгов, предложивший наиболее высокую цену за имущество;

участник торгов — заявитель, допущенный к участию в торгах;

электронная площадка — программно-аппаратный комплекс организационных, информационных и технических решений, обеспечивающих взаимодействие продавца и покупателя через электронные каналы связи.

Раздел 2. Условия проведения торгов

2.1. Продажа имущества должника осуществляется путем последовательного проведения первых и повторных торгов, открытых по составу участников и форме подачи предложений о цене имущества, а также посредством публичного предложения в случае, если повторные

торги признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с единственным участником.

- 2.2. Торги по продаже имущества должника проводятся в электронной форме на сайте электронной торговой площадки АО НИС («Новые информационные сервисы») адрес в сети «Интернет»: <https://nistp.ru/>).
- 2.3. Сообщения о торгах и результатах торгов публикуются в газете «Коммерсантъ» и на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве.
- 2.4. Организатором торгов выступает конкурсный управляющий должника.
- 2.5. Реализации подлежит имущество: дебиторская задолженность и движимое имущество (незарегистрированные тепловые сети), рыночная стоимость имущества установлена отчетом об оценке № 396 от 15.09.2026 г., исполнитель-оценщик: ООО «Капитал-оценка» (ИНН 5904107003).

Раздел 3. Порядок проведения торгов

- 3.1. Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном статьями 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Количество лотов, состав лотов, начальная цена продажи имущества на первых торгах указаны в Приложении № 1 к настоящему положению.
- 3.2. Срок представления заявок на участие в первых и повторных торгах составляет 25 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
- 3.3. Шаг аукциона на первых и повторных торгах составляет 5% от начальной цены продажи имущества.
- 3.4. Величина снижения начальной цены продажи имущества в каждом периоде публичного предложения, начиная со второго, составляет 12% от начальной цены продажи имущества, установленной для первого периода публичного предложения.
- 3.5. Начальная цена продажи имущества последнего периода публичного предложения составляет 52% от начальной цены первого периода публичного предложения.
- 3.6. Период снижения начальной цены продажи имущества при проведении публичного предложения составляет три календарных дня.
- 3.7. График проведения торгов посредством публичного предложения: количество периодов, продолжительность периодов, начальные цены продажи периодов, размер задатка в периодах - указаны в Приложении № 2 к настоящему положению.

Раздел 4. Организатор торгов

- 4.1. В процессе подготовки и проведения торгов организатор выполняет следующие функции:
 - публикует и размещает сообщение о продаже имущества и сообщение о результатах проведения торгов;
 - принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене имущества;
 - определяет участников торгов;
 - осуществляет проведение торгов;
 - определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.
- 4.2. Сообщение о проведении торгов должно быть включено в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В сообщении о проведении торгов должны содержаться:

- 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 вносится задаток;
- начальная цена продажи имущества;
- 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.

Раздел 5. Порядок предоставления заявок на участие в торгах

5.1. Для участия в торгах заявитель с помощью программно-аппаратных средств сайта представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней следующие документы и сведения, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя:

- обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов;
- действительную на день представления заявки на участия в торгах выписку из единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписку 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);
- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;
- документ, подтверждающий полномочия руководителя (для юридических лиц);

- сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий;
 - документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.
- 5.2. Подтверждение регистрации представленной заявки на участие в торгах направляется заявителю в форме электронного документа в день регистрации такой заявки на указанный в ней адрес электронной почты заявителя.
- 5.3. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах посредством направления оператору электронной площадки электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.
- Заявитель вправе изменить заявку на участие в торгах не позднее окончания срока представления заявок на участие в торгах путем представления новой заявки, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.
- Оператор электронной площадки обеспечивает невозможность подачи заявителем новой заявки без отзыва первоначальной заявки.
- 5.4. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений и предложений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах, до начала торгов.
- 5.5. Заявитель представляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор задатка и направляет задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже. Заявитель вправе направить задаток на счета, указанные в электронном сообщении о продаже, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с электронным сообщением о продаже признается акцептом договора о задатке.

Раздел 6. Определение участников торгов

- 6.1. Определение участников торгов осуществляется организатором торгов по результатам рассмотрения представленных заявок на участие.
- При отсутствии в установленный в сообщении о продаже имущества срок заявки на участие в торгах, содержащей предложение о цене имущества должника, которая не ниже установленной начальной цены продажи имущества должника, снижение начальной цены продажи имущества должника осуществляется в размере и в сроки, указанные в сообщении о продаже имущества должника посредством публичного предложения.
- 6.2. 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 Законом о банкротстве и указанным в сообщении о проведении торгов;
 - 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.

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

Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания. Протокол об определении участников торгов содержит перечень заявителей, допущенных к участию в торгах, а также перечень заявителей, которым отказано в допуске к участию в торгах, с указанием для всех заявителей наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) физического лица, идентификационного номера налогоплательщика, основного государственного регистрационного номера (для юридического лица и индивидуального предпринимателя), а также оснований принятого решения об отказе в допуске заявителя к участию в торгах.

6.4. В течении пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

Протокол об определении участников торгов подлежит размещению оператором электронной площадки на электронной площадке.

6.5. Заявки на участие в торгах, поступившие в течение определенного периода проведения торгов, рассматриваются только после рассмотрения заявок на участие в торгах, поступивших в течение предыдущего периода проведения торгов, если по результатам рассмотрения таких заявок не определен победитель торгов.

6.6. Оператор электронной площадки обеспечивает конфиденциальность сведений об участниках торгов до размещения на электронной площадке протокола об определении участников торгов.

Раздел 7. Проведение торгов

7.1. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов.

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

7.3. Предложения о цене заявляются участниками торгов открыто и размещаются оператором электронной площадки на электронной площадке в соответствии с подпунктом "г" пункта 8 Приказа Минэкономразвития с указанием точного времени их поступления, а также времени, оставшегося до истечения срока представления таких предложений.

Доступ к данной информации предоставляется только лицам, зарегистрированным на

электронной площадке.

Раздел 8. Подведение результатов торгов

- 8.1. По результатам проведения торгов оператором электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств сайта формируется и направляется организатору торгов в форме электронного сообщения проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися - не позднее тридцати минут с момента:
- получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах допущен хотя бы один участник;
 - получения от организатора торгов протокола об определении участников торгов, согласно которому к участию в торгах не допущен ни один заявитель на участие в торгах;
 - окончания последнего периода проведения торгов или завершения торгов при отсутствии заявок на участие в торгах.
- 8.2. Организатор торгов рассматривает, подписывает квалифицированной электронной подписью и направляет оператору электронной площадки протокол о результатах проведения торгов или решение о признании торгов несостоявшимися - не позднее одного рабочего дня после получения от оператора электронной площадки соответствующих проектов протокола или решения.
- 8.3. Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, 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.
- 8.4. В случае, если несколько участников торгов 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.
- 8.5. В случае, если несколько участников торгов 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. С даты определения победителя торгов прием заявок прекращается.

Раздел 9. Задаток

- 9.1. Размер задатка при проведении первых и повторных торгов составляет 20% от начальной цены продажи имущества.
- 9.2. Размер задатка при проведении публичного предложения составляет 20% от начальной цены продажи, установленной для конкретного периода публичного предложения.
- 9.3. Для участия в торгах заявитель вносит задаток на расчетный счет, указанный организатором торгов.

- 9.4. Документом, подтверждающим внесение задатка, являются заверенные банком платежные поручения и выписки по счету, подтверждающие списание денежных средств со счета заявителя, а также подтверждение банка-получателя, запрашиваемое организатором публичного предложения для целей рассмотрения заявок и допуска заявителей к участию в торгах.
- 9.5. Заявитель обязан обеспечить поступление задатка на счет, указанный в электронном сообщении о продаже, не позднее указанной в таком сообщении даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах для соответствующего периода проведения торгов.
- 9.6. Суммы внесенных заявителями задатков возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов.
- 9.7. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи имущества в течение пяти дней с даты получения предложения конкурсного управляющего его подписать, внесенный 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.
- 9.8. В случае отказа, уклонения или несвоевременной оплаты победителем торгов стоимости имущества, при условии расторжения с ним договора купли-продажи имущества, внесенный 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.

Раздел 10. Оплата имущества

- 10.1. Продажа имущества оформляется договором купли-продажи, который заключает конкурсный управляющий с победителем торгов, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
- 10.2. В течение пяти 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 в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене имущества.
- 10.3. Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть осуществлена покупателем в течение тридцати дней со дня подписания этого договора.
- 10.4. Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложение № 1 к Положению о порядке,
сроках и условиях продажи имущества должника

Лот №№	Состав лота	Цена лота на первых торгах, руб.	Цена лота на повторных торгах, руб.
Лот № 1	Дебиторская задолженность: - НЖС ООО (ИНН 5050119836) задолженность возникла в 2019 г. в сумме в сумме 5 095 072,42 рублей; - ТЕПЛОЦЕНТРАЛЬ ООО (ИНН 7723437701) задолженность возникла в 2020 г. в сумме 73 062 327,88 рублей; - ТИРАС ООО (ИНН 5038103766) задолженность возникла в 2019 г. в сумме в сумме 15 152 803,27 рублей; - ТСН "БЕРЕЖОК" (ИНН 5038115240) задолженность возникла в 2019 г. в сумме 2 143 297,02 рублей; - УККОМ ООО (ИНН 5038118191) задолженность возникла в 2020 г. в сумме 31187,01 рублей; - АНО "НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА" (ИНН 7714403135) задолженность возникла в 2023 г. в сумме 29 000 рублей; - ИКТ АО (ИНН 2310134142) задолженность возникла в 2020 г. в сумме 8480 рублей; - ИНТЕРФАКС АО (ИНН 7710137066) задолженность возникла в 2019 г. в сумме 860,35 рублей; - КОМПАНИЯ РАЗДОЛЬЕ ООО (ИНН 7325057740) задолженность возникла в 2019 г. в сумме 7500 рублей; - ТЕПЛОЦЕНТРАЛЬ ООО (ИНН 7723437701) задолженность возникла в 2020 г. в сумме 5287,62 рублей; - НЖС ООО (ИНН 5050119836) задолженность возникла в 2019 г. в сумме 426 918,86 рублей; - ТСН "БЕРЕЖОК" задолженность возникла в 2019 г. в сумме 96 013,39 рублей; - УККОМ ООО (ИНН 5038115240) задолженность возникла в 2020 г. в сумме 29387,86 рублей; ТЕПЛОСЕТЬ-ИНВЕСТ АО (ИНН 5050055205) договор займа- основной 39 450 000 рублей; проценты по договору займа- 23 997 502,88 рублей, задолженность возникла в 2022 г.	159 535 638,56	143 582 074,70
Лот № 2	Тепловые сети к ж/д № 1 и № 2 по ул.Хлебозаводская, инвент.номер 00-000081	3 541 562	3 187 405,80
Лот № 3	Тепловая сеть (перемычка) соед. кот.Хлебозаводская и БМК Колхозная, инвент.номер 00-000082	15 999 973	14 399 975,70

Конкурсный управляющий АО "КСИ"



А.С. Миночкин

Приложение № 2 к Положению о порядке,
сроках и условиях продажи имущества должника

Лот № 1	Период	Календарные дни	Начальная цена, руб.	Задаток, руб.
	1	1-3	159 535 638,56	31 907 127,72
	2	4-6	140 391 361,93	28 078 272,39
	3	7-9	121 247 085,30	24 249 417,06
	4	10-12	102 102 808,67	20 420 561,74
	5	13-15	82 958 532,05	16 591 706,41

Лот № 2	Период	Календарные дни	Начальная цена, руб.	Задаток, руб.
	1	1-3	3 541 562	708 312,40
	2	4-6	3 116 574,56	623 314,92
	3	7-9	2 691 587,12	538 317,43
	4	10-12	1 333 400,32	266 680,07
	5	13-15	1 841 612,24	368 322,45

Лот № 3	Период	Календарные дни	Начальная цена, руб.	Задаток, руб.
	1	1-3	15 999 973	3 199 994,60
	2	4-6	14 079 976,24	2 815 995,25
	3	7-9	12 159 979,48	2 431 995,90
	4	10-12	12 319 979,21	2 463 995,85
	5	13-15	8 319 985,96	1 663 997,20

Конкурсный управляющий АО "КСИ"



А.С. Миночкин