УТВЕРЖДЕНО:

Залоговый кредитор АО «Русский строительный банк»
в лице представителя конкурсного управляющего -
Государственной корпорации
«Агентство по страхованию вкладов»

АГЕЕНКОВ А.В

_____ /_____/

«_____» _____ 2019 года

м.п.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ № 2
О ПОРЯДКЕ, СРОКАХ И УСЛОВИЯХ ПРОДАЖИ
ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА
Общества с ограниченной ответственностью «Жилстройинвест»
(ООО «Жилстройинвест»)

ИНН 5036108279, ОГРН 1105074007510, место нахождения должника: 142100, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1

являющегося предметом залога АО «Русский строительный банк»

(далее по тексту – Предложения)

1. Общие положения.

Настоящие Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества ***ООО «Жилстройинвест»*** разработаны в соответствии с требованиями статей 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 июля 2015 г. № 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 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Решением Арбитражного суда Московской области от 09 апреля 2018 года по делу № А41-78469/2017 ***ООО «Жилстройинвест»*** (ИНН 5036108279, ОГРН 1105074007510, адрес: 142100, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство с применением положений банкротства ликвидируемого должника.

Конкурсным управляющим Должника утвержден Варнавский Марк Евгеньевич, член Ассоциации «МСОПАУ».

Определением Арбитражного суда Московской области от 01 июня 2018 года по делу №А41-78469/2017 требования **АО «Русский строительный банк»** (далее – Банк) включены в реестре требований кредиторов в сумме 417 669 303,52 рублей – сумма основного долга и процентов, 4 180 505,77 рублей – пени, 10 000 – сумма уплаченной государственной пошлины.

Определением Арбитражного суда Московской области от 01 июня 2018 года по делу №А41-78469/2017 требования Банка в размере 300 000 000 рублей – сумма основного долга, 106 331 506,85 рублей – проценты, признаны обеспеченными залогом имущества Должника.

В соответствии с требованиями статей 129, 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсным управляющим проведена оценка имущества должника (Отчет об оценке №29, Отчет об оценке №30 от 26 июля 2018 года, подготовлен ИП Борисовой Светланой Сергеевной).

Настоящие Предложения содержат положения об условиях и порядке реализации имущества ***ООО «Жилстройинвест»***, обремененного залогом, и определяет последующие периоды снижения начальной цены при продаже имущества должника посредством публичного предложения.

2. Продажа имущества ООО «Жилстройинвест».

2.1. Предметом торгов является имущество ***ООО «Жилстройинвест»***, указанное в Приложении к настоящим Предложениям, обеспечивающее требования Банка.

Имущество подлежит реализации в составе одного Лота.

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

В соответствии с положениями Приказа Минэкономразвития РФ от 23.07.2015 № 495 торги по продаже имущества будут проведены в электронной форме на электронной площадке АО «Новые информационные сервисы» (адрес в сети «Интернет»: http://www.nistp.ru, юр. адрес

(фактический): 119019, г. Москва, наб. Пречистенская, д. 45/1, стр. 1, пом. I, эт. 3, ком. 21; Почтовый адрес: 119334, г. Москва, а/я 82), аккредитованной при СРО, членом которой является конкурсный управляющий ***ООО «Жилстройинвест»***.

2.2. Вырученные от продажи заложенного имущества денежные средства распределяются в соответствии со статьи 138 Закона о банкротстве и направляются в соответствующей части на погашение требований залогодержателя – АО «Русский строительный Банк».

Денежные средства должны быть перечислены залогодержателю не позднее десяти банковских дней со дня поступления на счет должника денежных средств за продажу имущества.

2.3. Начальная продажная цена имущества, указанного в Предложении, устанавливается в размере 157 950 000 руб. 00 коп, соответствующая цене имущества Должника, установленной для последнего ценового периода публичного предложения, проводившегося в соответствии с Предложениями о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника ООО «Жилстройинвест», являющегося предметом залога АО «Русский строительный банк», утвержденными залоговым кредитором АО «Русстройбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

2.4. Цена имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере, установленном пунктом 2.3. настоящего Предложения, сроком на четырнадцать календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7% (семь процентов) (величина снижения) каждые семь календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Срок приема заявок на торгах посредством публичного предложения может включать не более 5 (пяти) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника.

2.5. Размер задатка для участия в торгах составляет 10% (десять процентов) от начальной цены лота. Задаток вносится Заявителем на счет, указанный Организатором торгов в публикации. Заявитель вправе направить Задаток на спецсчет 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 счет, указанный Организатором торгов в публикации.

2.6. Заявка на участие в торгах составляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

а) для Заявителя – юридического лица: наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

б) для Заявителя – физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты;

в) обязательство Заявителя соблюдать требования, указанные в Сообщении о торгах;

г) согласие Заявителя приобрести имущество по цене, не ниже начальной цены продажи имущества, указанной в Сообщении о торгах;

д) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Банку, кредиторам, Конкурсному управляющему, организатору торгов и о характере этой заинтересованности, об участии в капитале Заявителя Конкурсного управляющего, а также иные сведения о заинтересованности по отношению к Должнику, кредиторам, Конкурсному управляющему, предусмотренные статьей 19 Закона о банкротстве.

2.7. Заявка на торги подписывается электронной цифровой подписью Заявителя.

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

2.9. 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;

- поступление задатка на счет, указанный Организатором торгов в публикации, не подтверждено на дату составления Протокола об определении Участников торгов (далее - Протокол об Участниках).

2.10. Решение Организатора торгов о признании Заявителей Участниками или об отказе в допуске Заявителей к участию в торгах оформляется Протоколом об Участниках по каждому выставленному на торги лоту.

2.11. Оператор электронной площадки проводит торги в соответствии с Порядком проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, согласно Приказу Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495.

2.12. 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.

2.13. 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 срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора, путем перечисления денежных средств на указанный в договоре счет должника.

6) иные условия, предусмотренные действующим законодательством при покупке соответствующих видов имущества.

2.14. Оплата в соответствии с договором купли-продажи имущества должна быть

осуществлена покупателем в срок, не превышающий тридцати дней со дня подписания договора.

2.15. Передача имущества Конкурсным управляющим и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами.

2.16. **При продаже имущества посредством публичного предложения** начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов устанавливается в размере начальной цены, указанной в п. 2.3 настоящих Предложений, сроком на четырнадцать календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7% (семь процентов) (величина снижения) каждые семь календарных дней (период проведения торгов, этап снижения цены). Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения цены) задается как начальная цена на предыдущем периоде проведения торгов минус величина снижения от начальной цены на первом периоде. Срок приема заявок на торгах посредством публичного предложения может включать не более 5 (пяти) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника.

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

2.18. По окончании очередного периода проведения торгов (этапа снижения цены), в случае, если в указанном периоде поступили заявки на участие в торгах, Организатор торгов составляет протокол об Участниках торгов.

Участниками признаются – 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.

2.19. 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 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.

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

2.21. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества

должника, вправе оставить предмет залога за собой в ходе торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены такого имущества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены имущества.

Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, при оставлении предмета залога за собой в ходе торгов по продаже имущества посредством публичного предложения обязан перечислить денежные средства в размере, определенном в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве, на специальный банковский счет в порядке, установленном пунктом 3 названной статьи, одновременно с направлением конкурсному управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой.

С даты поступления денежных средств на специальный банковский счет и получения конкурсным управляющим заявления об оставлении предмета залога за собой торги по продаже предмета залога посредством публичного предложения подлежат завершению.

3. Заключительные положения.

3.1. Имущество ***ООО «Жилстройинвест»*** подлежит продаже после проведения его оценки и определения начальной стоимости в течение всего срока конкурсного производства. Изменение сроков или существенных условий продажи имущества должника подлежит обязательному согласованию с кредиторами ***ООО «Жилстройинвест»***, чьи требования обеспечены залогом имущества должника.

3.2. В случае обнаружения конкурсным управляющим ***ООО «Жилстройинвест»*** при проведении процедуры конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется внесение дополнений/изменений в настоящий порядок продажи имущества ***ООО «Жилстройинвест»***, 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. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящими Предложениями, конкурсный управляющий действует по своему усмотрению, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение № 1
к Предложениям № 2 о порядке, сроках
и условиях продажи имущества ООО "Жилстройинвест",
являющегося предметом залога ***АО «Русский строительный банк»***

Наименование и состав Лота
• Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием – для жилищного строительства МЖС, общей площадью 1 125 кв.м., кадастровый номер - 50:08:0050253:1745, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское; • Земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием – для жилищного строительства МЖС, общей площадью 47 735 кв.м., кадастровый номер - 50:08:0050253:1746, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское.

Рыночная цена заложенного имущества: 270 000 000 рублей

Начальная цена заложенного имущества: 157 950 000 рублей