

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ
АГЕНТСТВО
ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ

Конкурсный управляющий
АО КБ «ИВАНОВО»

Адрес для корреспонденции:

109992, г. Москва, ГСП-2

тел. +7 (495) 725-31-29

адрес электронной почты: dps@asv.org.ru

от 10.03.2025 № 110к/29819

Конкурсному управляющему
ООО «Комсомолл»
Воронцову Вячеславу Вячеславовичу

а/я 100, г. Новосибирск, Новосибирская
обл., 630007

Уважаемый Вячеслав Вячеславович!

Приказом Банка России от 5 апреля 2019 г. №ОД-761 у Акционерное общество Коммерческий Банк «ИВАНОВО» (далее – АО КБ «ИВАНОВО») с 5 апреля 2019 г. отозвана лицензия на осуществление банковских операций.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 11 июля 2019 г. (резолютивная часть решения объявлена 8 июля 2019 г.) по делу №А17-3165/2019, АО КБ «ИВАНОВО», регистрационный номер Банка России 1763, ИНН 3702062934, ОГРН 1043700028679, зарегистрированный по адресу: 153002, г. Иваново, проспект Ленина, д. 31А, признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Решением Правления Агентства представителем конкурсного управляющего АО КБ «ИВАНОВО» назначен Бондарь Александр Витальевич, действующий на основании доверенности.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 7 августа 2020 г. в отношении ООО «КомсоМолл» (ИНН: 370401001) была введена процедура наблюдения, временным управляющим был назначен Гатаулин Роберт Агдессович (участник Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 6541, ИНН 370250673121, адрес для направления корреспонденции: 153000, г. Иваново, ул. Багаева, д. 11, кв. 40).

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 5 мая 2022 г. требования АО КБ «Иваново» в сумме 70 464 725,77 рублей включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника ООО «Комсомолл», в том числе 70 464 725,77 рублей как обеспеченные залогом имущества.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 18 августа 2022 г. ООО «Комсомолл» было признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство.

15 ноября 2022 г. в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) опубликовано сообщение о проведении инвентаризации имущества должника ООО «Комсомолл»:

- 35/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью – 1000 кв.м., кадастровый номер 37:24:040113:14, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения офисно – торгового комплекса. Адрес: Ивановская обл., г.Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д.42;
- 35/100 долей в праве общей долевой собственности на торгово-офисный центр, нежилое здание, площадью 2187,6 кв.м., кадастровый номер 37:24:040113:136, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес: Ивановская обл., г.Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д.42;
- земельный участок площадью – 1678,3 кв.м., кадастровый номер 37:08:050205:67, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения магазина, адрес: Ивановская обл., г. Комсомольск, ул. Пионерская, д.15;
- Магазин, нежилое здание, площадью 1766 кв.м., кадастровый номер 37:08:050205:156, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Ивановская обл., г. Комсомольск, ул. Пионерская, д.15.

Настоящим направляем в адрес конкурсного управляющего ООО «Комсомолл» положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника являющегося предметом залога.

На основании вышеизложенного, просим организовать торги, в соответствии с приложенным порядком.

Приложение:

1. Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника являющегося предметом залога;
2. Доверенность на представителя.

**Специалист 1-й категории
Департамента
правового сопровождения
(по доверенности)**



**Наумова Вероника
Дмитриевна**

УТВЕРЖДЕНО

«Залогодержатель»

Залоговый кредитор АО

КБ «ИВАНОВО»

в лице конкурсного управляющего -

Государственной корпорации

«Агентство по страхованию вкладов

«10» марта 2025 года

/В.Д. Наумова /

Финансовый управляющий



СОГЛАСОВАНО

«Залогодатель»

Конкурсный управляющий

ООО «Комсомолл»

Воронцов В.В.

«__» _____ 2025 года

_____/Воронцов В.В./

Конкурсный управляющий

**Положение о порядке, сроках
и условиях продажи имущества
ООО «Комсомолл», являющегося
предметом залога
АО КБ «ИВАНОВО»**

г. Москва

2024 год

Сведения о должнике, имущество которого подлежит продаже

Сведения о должнике:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Комсомолл»

Данные должника: ОГРН: 1183702004430, Дата присвоения ОГРН: 05.03.2018, ИНН: 3704010096, КПП: 370401001

Адрес должника: 155150, Ивановская обл., г. Комсомольск, ул. Пионерская, д.15, пом.25

Дата назначения конкурсного управляющего: 18.08.2022

Номер дела о несостоятельности (банкротстве): № А17-4413/2020

Арбитражный суд Ивановской области.

Сведения о конкурсных кредиторах, требования которых обеспечены залогом:

Наименование кредитора: АО КБ «ИВАНОВО»

Судебный акт об установлении требования залогового кредитора: определение Арбитражного суда Ивановской области от 05.05.2022 (резолютивная часть 26.04.2022) по делу А17-4413/2020

Сумма долга (по обеспеченному предметом залога обязательству): 70 464 725,77 рублей, в том числе

62 000 000,00 руб. - основной долг,

6 353 255,33 руб. - проценты,

2 111 470,44 руб. – пени.

1. Общие положения

Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия реализации имущества, являющегося предметом залога (далее – Имущество), указанного в приложении 1 к настоящему Положению, принадлежащего ООО «Комсомолл» (далее – Должник).

1.1. Настоящее Положение составлено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23 июля 2015 г. № 495 (далее – Порядок),

а также иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения по реализации имущества должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве).

1.2. Продажа Имущества осуществляется посредством проведения торгов в форме открытого аукциона, включая проведение повторных торгов в форме открытого аукциона, и реализации Имущества посредством публичного предложения.

1.3. Организатором торгов по продаже Имущества является АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, ОГРН 1097847233351, адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В). Размер вознаграждения организатора торгов не превышает 5 (пять)% от цены реализации Имущества и определяется в договоре на организацию торгов, заключаемом между финансовым управляющим Должника и организатором торгов.

1.4. Торги по продаже имущества проводятся на одной из электронных площадок, аккредитованных при государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», по выбору организатора торгов: АО «Новые информационные сервисы» (ИНН 7725752265, www.nistp.ru), АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, www.auction-house.ru; www.lot-online.ru), ООО «Центр реализации» (ИНН 7704875918, www.centerr.ru).

1.5. Финансовый управляющий Должника (далее – арбитражный управляющий) обязан разместить настоящее Положение в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) в течение 5 календарных дней с момента его получения.

2. Порядок организации и проведения торгов по продаже Имущества Должника

2.1. Продажа Имущества осуществляется посредством проведения торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме представления предложений по цене.

2.2. Перечень Имущества, сведения о его характеристиках, составе лота, начальной цене продажи Имущества определяются в соответствии с приложением 1 к настоящему Положению.

2.3. Организатор торгов в соответствии с настоящим Положением:

2.3.1. В порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, размещает в ЕФРСБ сообщение о продаже Имущества:

- сообщение о проведении торгов должно быть размещено в ЕФРСБ в течение 25 календарных дней со дня размещения в ЕФРСБ сведений о начальной продажной цене, порядке и условиях проведения торгов, но в любом случае не позднее чем за 30 календарных дней до даты начала торгов;

- сообщение о проведении повторных торгов должно быть размещено в ЕФРСБ не позднее чем через 20 календарных дней со дня признания первых торгов по продаже Имущества несостоявшимися;

- публикация сообщения о продаже Имущества посредством публичного предложения должна быть осуществлена в течение 14 календарных дней со дня признания повторных торгов по продаже Имущества несостоявшимися (а также в случае незаключения договора купли-продажи Имущества с единственным участником торгов/в случае незаключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов).

2.3.1.1. Организатор торгов в соответствии с настоящим положением, а также в соответствии с положением ст.250 Гражданского кодекса Российской Федерации направляет в адрес долевых собственников Лота №1 предложение о выкупе Лота №1 по цене и на условиях определенных настоящим положением. В случае отказа долевых собственников от приобретения, либо не приобретения ими Лота №1, торги осуществляются по правилам предусмотренным настоящим положением.

2.3.2. В течение 15 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов или принятия решения о признании торгов несостоявшимися

размещает в ЕФРСБ сообщение о результатах проведения торгов.

2.3.3. С момента начала приема заявок на участие в торгах обеспечивает каждому заинтересованному лицу возможность ознакомления с подлежащим продаже Имуществом, правоустанавливающими документами и иной имеющейся у организатора торгов информацией об Имуществе, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

2.3.4. Определяет участников торгов.

2.3.5. Осуществляет проведение торгов.

2.3.6. Определяет победителя и подписывает протокол о результатах проведения торгов.

2.3.7. Уведомляет заявителей и участников о результатах проведения торгов.

2.3.8. Исполняет иные обязанности, возложенные на него Законом о банкротстве, Порядком и настоящим Положением.

2.4. Для участия в торгах заявитель с помощью средств, предусмотренных программно-аппаратным комплексом сайта электронной торговой площадки, указанной в пункте 1.4 настоящего Положения, представляет оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и прилагаемые к ней документы, соответствующие требованиям, установленным статьями 110 и 139 Закона о банкротстве и Порядком. Заявка на участие в торгах и прилагаемые к ней документы подаются в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

2.5. Задаток:

2.5.1. Для участия в торгах заявитель представляет оператору электронной площадки в электронной форме подписанный электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, опубликованном в соответствии с пунктом 0 настоящего Положения, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, признается акцептом договора о задатке.

2.5.2. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **10 (десяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества в счет обеспечения оплаты Имущества.

2.5.3. Задаток считается перечисленным своевременно, если он зачислен на счет, указанный в сообщении о проведении торгов, не позднее дня окончания приема заявок. Документом, подтверждающим поступление задатка на банковский счет, указанный в сообщении о проведении торгов, является выписка из данного счета.

2.5.4. Суммы внесенных Заявителями задатков возвращаются всем Заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Задаток, внесенный победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества.

2.5.5. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имущества Должника в течение 5 календарных дней со дня получения им предложения арбитражного управляющего Должником о заключении указанного договора, а также в случае неоплаты Имущества победителем торгов в срок, установленный договором купли-продажи, внесенный задаток ему не возвращается.

2.6. Организатор торгов обязан обеспечить проведение торгов в течение 35 рабочих дней со дня публикации сообщения о проведении торгов в ЕФРСБ.

Срок представления заявок на участие в торгах составляет 25 рабочих дней и заканчивается за 3 рабочих дня до проведения торгов (не включая день проведения торгов).

2.7. Определение участников торгов осуществляется организатором торгов в соответствии с положениями статьи 110 Закона о банкротстве.

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

2.9. Торги проводятся в электронной форме на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении торгов, опубликованном в соответствии с пунктом 0 настоящего Положения, путем повышения начальной цены продажи Имущества Должника на шаг аукциона, равный **5% (Пяти процентам)** от начальной цены продажи Имущества.

2.10. Победителем торгов признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену, которая была названа организатором торгов последней.

2.11. Решение организатора торгов об определении победителя торгов принимается в день подведения результатов торгов и оформляется протоколом о результатах проведения торгов. Организатор торгов уведомляет участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов в форме электронного документа не позднее

рабочего дня, следующего после дня подписания такого протокола, на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

2.12. В течение 2 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов арбитражный управляющий Должником направляет победителю торгов копию этого протокола. В течение 5 календарных дней со дня подписания этого протокола арбитражный управляющий Должником направляет победителю торгов предложение заключить договор купли-продажи Имуущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным победителем торгов предложением о цене Имуущества.

2.13. В случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи Имуущества в течение 5 календарных дней с даты получения указанного предложения арбитражный управляющий Должником вправе предложить заключить договор купли-продажи Имуущества участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена Имуущества по сравнению с ценой Имуущества, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов. Внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

2.14. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только 1 участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. Если к участию в торгах был допущен только 1 участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имуущества не ниже установленной начальной цены, арбитражный управляющий Должником заключает договор купли-продажи с таким участником в соответствии с представленным им предложением о цене Имуущества.

3. Продажа Имуущества Должника путем проведения повторных торгов

3.1. В случае признания первых торгов по продаже Имуущества Должника несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи Имуущества с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имуущества по результатам торгов арбитражный управляющий Должником в течение 2 дней после завершения срока, установленного Законом о банкротстве для принятия решений о признании торгов по продаже Имуущества несостоявшимися, для заключения договора купли-продажи Имуущества с единственным участником торгов и (или) для заключения договора купли-продажи Имуущества по результатам торгов, принимает решение о проведении повторных торгов. Повторные торги по продаже Имуущества проводятся в порядке, установленном Законом о банкротстве и разделом 2 настоящего Положения, при этом начальная цена продажи Имуущества на повторных торгах устанавливается на **10% (Десять процентов)** ниже начальной цены, установленной на первых торгах.

3.2. Организатор торгов обязан обеспечить проведение торгов в течение 45 рабочих дней со дня принятия решения о проведении повторных торгов.

4. Продажа Имуущества Должника посредством публичного предложения

4.1. В случае признания повторных торгов по продаже Имуущества несостоявшимися, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имуущества с единственным участником торгов или в случае незаключения договора купли-продажи Имуущества по результатам торгов, Имуущество подлежит продаже посредством публичного предложения в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве, Порядком и настоящим разделом.

4.2. Начальная цена продажи Имуущества на торгах в форме публичного предложения устанавливается равной начальной цене продажи на повторных торгах, определенной в соответствии с пунктом 0 настоящего Положения.

4.3. Первый период публичного предложения составляет **37 календарных дней** с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже посредством публичного предложения.

4.4. По истечении срока первого периода публичного предложения начальная цена публичного предложения понижается на **3% (три процента)** (величина снижения) каждые **7 календарных дней** (период проведения торгов, этап снижения). **Проводится не более 5 периодов торгов посредством публичного предложения.**

Начальная цена на каждом периоде проведения торгов (этапе снижения) задается как начальная цена на предыдущем периоде торгов минус величина снижения от начальной цены на

первом периоде проведения торгов посредством публичного предложения.

При указанных условиях цена реализации имущества (лота №1) на последнем периоде торгов посредством публичного предложения составит не менее **25 032 744,00 руб.**, лота №2 **27 802 368,00 руб.**

4.5. Подведение итогов торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения при наличии поданных претендентами заявок на участие в торгах проводится в последний день периода действия цены продажи Имущества.

4.6. К участию в торгах по продаже Имущества в форме публичного предложения допускаются юридические и физические лица, своевременно представившие оператору электронной площадки заявку на участие в торгах с приложением необходимых документов и внесшие в установленном порядке задаток в размере **10% (десять процентов)** от цены продажи Имущества, действующей в период подачи заявки.

4.7. В случае если торги по продаже Имущества в форме публичного предложения признаны несостоявшимися, арбитражный управляющий Должником с целью дальнейшей реализации Имущества вправе внести дополнения в настоящее Положение в соответствии со ст. 213.26 Закона о банкротстве.

5. Заключение договора купли-продажи и распределение денежных средств, поступивших от реализации имущества должника

5.1. По результатам продажи Имущества арбитражный управляющий Должником заключает договор купли-продажи с победителем торгов по продаже Имущества.

5.2. В случае если после заключения договора купли-продажи Имущества покупатель уклонится от оплаты Имущества, указанный договор купли-продажи Имущества считается расторгнутым во внесудебном порядке. Внесенный задаток в этом случае покупателю **не возвращается**, а Имущество подлежит повторной продаже в порядке, предусмотренном настоящим Положением для стадии, на которой покупатель был признан победителем.

5.3. Право собственности на Имущество переходит к покупателю в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на продаваемое Имущество (при необходимости) несет покупатель.

5.5. Оплата Имущества осуществляется путем перечисления денежных средств банковский счет, реквизиты которого указаны в сообщении о продаже Имущества, опубликованном в соответствии с пунктом 0 настоящего Положения.

5.6. Сведения о заключении договора купли-продажи подлежат размещению в ЕФРСБ в течение 3 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи Имущества.

5.7. Денежные средства, поступившие в конкурсную массу от реализации Имущества, распределяются в соответствии с Законом о банкротстве.

6. Внесение изменений и дополнений в Положение

6.1. В случае изменения порядка, сроков и (или) условий продажи Имущества, в том числе состава лота, такие изменения утверждаются в том же в порядке, в котором утверждалось настоящее Положение, и оформляются изменениями к настоящему Положению.

6.2. В случае внесения дополнений в настоящее Положение такие дополнения утверждаются в порядке, в котором утверждалось настоящее Положение, и оформляются дополнениями к настоящему Положению.

**Приложение № 1 к Положению о порядке, сроках
и условиях продажи имущества ООО «Комсомолл», являющегося предметом залога**

№ лота	Наименование имущества	Начальная цена продажи лота (руб.)		
		На первых торгах	На повторных торгах	На последнем этапе торгов ППП
1	- 35/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью – 1000 кв.м., кадастровый номер 37:24:040113:14, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения офисно – торгового комплекса. Адрес: Ивановская обл., г.Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д.42; - 35/100 долей в праве общей долевой собственности на торгово-офисный центр, нежилое здание, площадью 2187,6 кв.м., кадастровый номер 37:24:040113:136, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес: Ивановская обл., г.Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д.42	31 607 000,00	28 446 300,00	25 032 744,00
2	- земельный участок площадью – 1678,3 кв.м., кадастровый номер 37:08:050205:67, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения магазина, адрес: Ивановская обл., г. Комсомольск, ул. Пионерская, д.15; - Магазин, нежилое здание, площадью 1766 кв.м., кадастровый номер 37:08:050205:156, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Ивановская обл., г. Комсомольск, ул. Пионерская, д.15;	35 104 000,00	31 593 600,00	27 802 368,00

