**Акционерное общество «Российский аукционный дом»**

**сообщает о проведении электронного аукциона по реализации недвижимого имущества**

**Организатор торгов – АО «Российский аукционный дом»**

**Электронный аукцион будет проводиться 23 мая 2025 г. с 11:00**

**на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом»**

**по адресу:** [**www.lot-online.ru**](http://www.lot-online.ru)

Прием заявок с 21 апреля 2025 г. по 21 мая 2025 г. до 23.59.

Задаток должен поступить на счет Организатора торгов не позднее 21 мая 2025 г. до 23.59.

Допуск претендентов к электронному аукциону осуществляется 22 мая 2025 г.

Указанное в настоящем Извещении время – московское

(при исчислении сроков, указанных в настоящем Извещении, принимается время сервера электронной торговой площадки)

Форма проведения торгов – электронный аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений по цене с применением метода повышения начальной цены продажи **(«английский» аукцион).**

Имущество находится в собственности Акционерного общества «Гермес» (АО «Гермес»), ИНН 7725764662 (далее – Продавец, Собственник) и продается в соответствии с Договором поручения № РАД-555/2024 от 31.05.2024г. и Дополнительным соглашением № 3 от 14.04.2025г.

**Сведения об объекте продажи (далее – Объект, Имущество):**

**Лот № 1.**

Нежилое помещение площадью 1 529,8 кв.м., с кадастровым номером 50:11:0010214:360, на 2-м этаже в Торгово-деловом центре «Парк Авеню» (ТДЦ «Парк Авеню»), расположенном по адресу: *Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, город Красногорск, ул. Дачная, д. 11А, помещение 9А,* принадлежащее Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости № 50-50-14/121/2014-004 от 10.09.2014 г.

**Ограничение прав и обременение Объекта недвижимости:** ипотека. Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение Объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Эсперанса» (ИНН 7706719488). Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.08.2018 по 22.08.2021. Основание: договор залога (ипотеки), выдан 21.02.2018.

ООО «ЭСПЕРАНСА» выдано согласие на снятие обременения в виде ипотеки в случае, если по результатам торгов будет объявлен победитель (письмо от ООО «ЭСПЕРАНСА» исх. №06/ЭП от 05.06.2024 г.).

**Существующие ограничения и обременения Объекта недвижимости:** аренда. Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение Объекта недвижимости: ООО «Три совы» (ИНН 5024240716). Срок, на который установлены ограничение прав и обременение Объекта недвижимости: с 01.03.2024 по 28.02.2034. Основание: Договор аренды нежилого помещения № ГМ/28, выдан 01.03.2024.

В отношении Объекта заключены краткосрочные договоры аренды, сведения о которых представлены в Приложении, размещенном на сайте Организатора торгов в разделе *«Карточка лота».*

**Начальная цена лота - 54 495 000,00 (Пятьдесят четыре миллиона четыреста девяносто пять тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС 20% - 9 082 500,00 (Девять миллионов восемьдесят две тысячи рублей 00 копеек).**

**Сумма задатка - 10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).**

**Шаг аукциона на повышение - 2 000 000,00 (Два миллиона рублей 00 копеек).**

Продавец гарантирует, что Имущество никому не продано, не является предметом судебного разбирательства, не находится под арестом (запрещением), не обременено иными правами третьих лиц, за исключением сведений, указанных в Едином государственном реестре недвижимости.

Дополнительную информацию об Имуществе и порядке проведения аукциона можно получить у Организатора торгов:

Тел. 8 (985) 836-13-34,[charaeva@auction-house.ru](mailto:charaeva@auction-house.ru)

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Порядок взаимодействия между Организатором торгов, исполняющим функции оператора электронной площадки, Пользователями, Претендентами, Участниками и иными лицами при проведении аукциона, а также порядок проведения торгов регулируется Регламентом Системы электронных торгов (СЭТ) АО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов по продаже имущества частных собственников (при совпадении оператора электронной торговой площадки и организатора торгов в одном лице), размещенном на сайте [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru).

**Условия проведения аукциона**

К участию в аукционе, проводимом в электронной форме, допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе и представившие документы в соответствии с перечнем, объявленным Организатором торгов, обеспечившие в установленный срок поступление на расчетный счет Организатора торгов установленной суммы задатка (в случае установления в качестве условия торгов обязательства по внесению задатка) в указанный в настоящем Извещении срок. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка со счета Организатора торгов.

Принять участие в аукционе может любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, являющееся Пользователем электронной торговой площадки.

Иностранные юридические и физические лица допускаются к участию в аукционе с соблюдением требований, установленных законодательством Российской Федерации.

**К участию в торгах не допускаются лица, указанные:**

- в Указе Президента РФ от 1 марта 2022 г. № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации», в Постановлении Правительства РФ от 6 марта 2022 г. № 295 «Об утверждении Правил выдачи Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации разрешений на осуществление (исполнение) резидентами сделок (операций) с иностранными лицами в целях реализации дополнительных временных мер экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации и внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации» и в Распоряжении Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р;

- в Указе Президента РФ от 03.05.2022 № 252 «О применении ответных специальных экономических мер в связи с недружественными действиями некоторых иностранных государств и международных организаций», Перечне[[1]](#footnote-1), утвержденном Постановлением Правительства РФ от 11.05.2022 № 851 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 3 мая 2022 г. № 252».

**Собственником может быть отказано в заключении договора купли-продажи по итогам торгов, а также в возврате задатка, в случае несоответствия Победителя (лица имеющего право на заключение договора по итогам торгов) указанным выше нормативным актам.**

**Риски, связанные с отказом Собственника от заключения договора по итогам торгов с учетом указанных положений, несёт Победитель (лицо, имеющее право на заключение договора по итогам торгов).**

Для участия в аукционе, проводимом в электронной форме, Претендент заполняет размещенную на электронной площадке электронную форму заявки и при помощи электронной площадки представляет заявку на участие в электронном аукционе Организатору торгов.

К заявке прилагаются подписанные [электронной подписью](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=72518;fld=134) Претендента документы.

**Документы, необходимые для участия в аукционе в электронной форме:**

1. Заявка на участие в аукционе, проводимом в электронной форме.

Подача заявки осуществляется путем заполнения электронной формы, размещенной на электронной площадке, и подписывается электронной подписью Претендента (его уполномоченного представителя).

1. Одновременно к заявке Претенденты прилагают подписанные электронной цифровой подписью документы:
   1. **Физические лица:**

* копии всех листов документа, удостоверяющего личность;
* копию Свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе по месту жительства претендента (Свидетельство ИНН);
* надлежащим образом оформленную доверенность, если от имени заявителя действует представитель,
* Заверение контрагента физического лица (Форма).

**2.2. Индивидуальные предприниматели:**

- копию всех листов документа, удостоверяющего личность;

- копию Свидетельства о внесении физического лица в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей/Лист записи ЕГРИП;

- копию Свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе (Свидетельство ИНН);

- Выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, актуальную на дату подачи документов;

- надлежащим образом оформленную доверенность, если от имени заявителя действует представитель,

- Заверение контрагента индивидуального предпринимателя (Форма).

**2.3. Юридические лица:**

- Учредительные документы (Устав);

- Свидетельство регистрации в юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц либо лист записи ЕГРЮЛ (в случае регистрации юридического лица до 01.01.2017);

- Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц (в случае регистрации юридического лица после 01.01.2017);

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

- копии документов, заверенные надлежащим образом, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц претендента (протокола собрания учредителей об избрании руководителя организации, приказа о назначении руководителя либо контракта с руководителем организации, если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента);

- копию, заверенную надлежащим образом, решения соответствующего органа управления претендента об участии в торгах (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством страны, в которой зарегистрирован претендент);

- выписки из ЕГРЮЛ или выписки из реестра акционеров претендентов, выданные не ранее 3 трех рабочих дней до даты представления документов, а также документы, содержащие сведения о гражданстве, месте регистрации участников и акционеров указанных юридических лиц;

- выписки из ЕГРЮЛ или выписки из реестра акционеров, соответственно участников и акционеров претендентов, выданные не ранее 3 трех рабочих дней до даты представления документов, а также документы, содержащие сведения о гражданстве, месте регистрации участников и акционеров указанных юридических лиц,

- Заверение контрагента юридического лица (Форма).

**Иностранные юридические лица дополнительно предоставляют:**

- Выписку из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса иностранного инвестора в соответствии с законодательством страны его местонахождения.

Иные документы, требование к предоставлению которых может быть установлено Организатором торгов в Извещении о проведении торгов или федеральным законом.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в Извещении о проведении торгов, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором торгов не принимаются.

Документооборот между Претендентами, Участниками торгов, Организатором торгов осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов, от лица, имеющего право действовать от имени соответственно Претендента, Участника торгов, за исключением договора купли-продажи имущества, который заключается в простой письменной форме.

Участник/Претендент несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений.

Для участия в аукционе Претендент вносит задаток в соответствии с условиями договора о задатке на счет Организатора торгов.

Задаток подлежит перечислению **на расчетный счет АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, КПП 783801001):**

**расчётный счёт 40702810355000036459, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,**

**БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.**

В случае, если Претендент является нерезидентом РФ, Претендент перечисляет Организатору торгов единым платежом сумму Задатка и комиссии за осуществление валютного контроля, взимаемой кредитной организацией, платежным агентом (далее - «Комиссия»).

**Размер Комиссии определяется тарифом кредитной организации, платежного агента, действующим на дату совершения операции.**

**В случае наступления оснований для возврата и удержания Задатка, предусмотренных п.п.6,7 Договора о задатке, сумма денежных средств в размере Комиссии остается на расчетном счете Оператора электронной площадки в качестве компенсации расходов и возврату не подлежит.**

В платежном поручении в части **«Назначение платежа»** претенденту необходимо указать: *«№ Л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Средства для проведения операций по обеспечению участия в электронных торгах. НДС не облагается»*. В поле **«Получатель»** необходимо указывать полное наименование – **Акционерное общество «Российский аукционный дом»**. Сокращение наименования **не допускается.**

Условия и порядок оплаты, возврата и удержания задатка определяются в соответствии с **Регламентом о порядке работы с денежными средствами**.

В соответствии с Регламентом **срок возврата денежных средств** с Лицевого счета в «Личном кабинете» – **5 рабочих дней.**

Договор о задатке (договор присоединения) может быть заключен в форме единого документа, подписанного сторонами посредством подписания электронной подписью в соответствии с формой договора о задатке (договора присоединения), размещенной на сайте [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru) в разделе *«Карточка лота».*

**Указанный договор о задатке считается в любом случае заключенным на условиях формы договора о задатке (договора присоединения) в случае подачи заявки на участие в аукционе и перечисления Претендентом задатка на расчётный счет Организатора торгов.**

Задаток перечисляется непосредственно стороной по договору о задатке (договору присоединения). **Задатки от третьих лиц не принимаются**.

Задаток служит обеспечением исполнения обязательства Победителя аукциона по заключению договора купли-продажи и оплате приобретенного на торгах имущества.

**Задаток, перечисленный Победителем торгов, засчитывается в сумму платежа по договору купли-продажи.**

**Фактом внесения денежных средств в качестве задатка на участие в аукционе и подачей заявки Претендент на участие в аукционе подтверждает согласие со всеми условиями проведения аукциона и условиями договора о задатке (договора присоединения), опубликованными в данном Извещении о проведении торгов.**

Для участия в аукционе на каждый лот претендент может подать только одну заявку.

Претендент вправе отозвать заявку на участие в электронном аукционе не позднее даты окончания приема заявок, направив об этом уведомление на электронную площадку. Уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой поступает в *«Личный кабинет»* Организатора торгов, о чем Претенденту направляется соответствующее электронное уведомление. В этом случае задаток возвращается Претенденту в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

Изменение заявки допускается только путем подачи Претендентом новой заявки в сроки, установленные в Извещении о проведении аукциона в электронной форме, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

Ознакомиться с условиями договора о задатке и иными сведениями о Лоте можно с момента приема заявок по адресу Организатора торгов на официальном интернет-сайте электронной торговой площадки [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)

Претендент приобретает статус Участника аукциона с момента подписания протокола об определении участников аукциона в электронной форме.

К участию в аукционе допускаются Претенденты, представившие заявки на участие в электронном аукционе и прилагаемые к ним документы, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством и Извещением о проведении аукциона и перечислившие задаток в порядке и размере, указанном в договоре о задатке и Извещении.

**Организатор отказывает в допуске Претенденту к участию в аукционе, если:**

1. заявка на участие в аукционе не соответствует требованиям, установленным в настоящем Извещении о проведении торгов;
2. представленные Претендентом документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.
3. поступление задатка на счета, указанные в Извещении о проведении торгов, не подтверждено на дату определения Участников торгов.

**Порядок проведения электронного аукциона**

Порядок проведения торгов на повышение **(«английский» аукцион)** регулируется Регламентом [Системы электронных торгов (СЭТ) АО «Российский аукционный дом» при проведении электронных торгов по продаже имущества, имущественных прав, (за исключением имущества, имущественных прав, реализуемых в рамках процедур несостоятельности (банкротства), а также имущества, подлежащего продаже в процессе приватизации)](https://sales.lot-online.ru/e-auction/media/reglament.pdf), размещенном на сайте [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru).

Процедура электронного аукциона считается завершенной с момента подписания Организатором торгов протокола об итогах электронного аукциона.

После подписания протокола об итогах электронного аукциона Победителю электронного аукциона направляется электронное уведомление с приложением данного протокола, а в открытой части электронной площадки размещается информация о завершении электронного аукциона.

В случае признания электронного аукциона несостоявшимся информация об этом размещается в открытой части электронной площадки после оформления Организатором торгов протокола об итогах электронного аукциона.

Не позднее 1 (одного) рабочего дня до даты проведения аукциона в электронной форме Организатор обеспечивает рассылку всем Претендентам электронных уведомлений о признании их Участниками электронного аукциона или об отказе в признании Участниками электронного аукциона (с указанием оснований отказа).

Организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за 3 (три) дня до даты проведения аукциона, указанной в Извещении о проведении торгов, при этом внесенные Претендентами задатки подлежат возврату Организатором торгов в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия решения об отмене аукциона.

**Победителем аукциона признается Участник аукциона, предложивший наиболее высокую цену.**

По завершении аукциона при помощи программных средств электронной площадки формируется протокол о результатах аукциона.

После подписания протокола о результатах аукциона Победителю аукциона направляется электронное уведомление с приложением данного протокола, а в открытой части электронной площадки размещается информация о завершении и результатах электронного аукциона.

**Электронный аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:**

1) не было подано ни одной заявки на участие в аукционе либо ни один из Претендентов не признан Участником аукциона;

2) к участию в аукционе допущен только один Претендент;

3)ни один из Участников аукциона не сделал предложения по цене Имущества.

**Договор купли-продажи заключается между Продавцом и Победителем аукциона (Покупателем) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подведения итогов аукциона в соответствии с типовой формой Продавца.**

**В случае признания аукциона несостоявшимся по причине допуска к участию только одного участника, договор купли-продажи может быть заключен по решению Продавца с Единственным участником аукциона по начальной цене лота в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты признания аукциона несостоявшимся.**

**В случае принятия Продавцом решения о заключении договора купли-продажи с Единственным участником аукциона, Единственный участник аукциона обязуется заключить такой договор с Продавцом в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты признания аукциона несостоявшимися.**

**В случае отказа/уклонения Победителя аукциона или Единственного участника аукциона от подписания договора купли-продажи, нарушения Победителем аукциона/Единственным участником аукциона сроков заключения договора купли продажи и перечисления денежных средств, внесенный Победителем аукциона/Единственным участником аукциона задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение договора.**

**Оплата стоимости имущества производится Покупателем (Победителем аукциона, Единственным участником аукциона) в течение 5 (Пяти) рабочих дней путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, за вычетом суммы задатка, с даты заключения договора купли-продажи Имущества.**

**Обязанность по оплате считается исполненной с момента поступления на счет Продавца в полном объеме денежных средств в счет оплаты стоимости Имущества.**

1. Физические и юридические лица, поименованными непосредственно в Перечне, а также организации, находящиеся в их собственности или под их контролем (далее – Субъекты санкций РФ)

   Лицом находящимися в собственности признаются лицо доля участия (прямого или косвенного) которого или в совокупности нескольких лиц, из числа поименованных в Перечне, в юридическом лице равна или превышает 50%.

   Лицо признается Контролирующим лицом организации при наличии одного из следующих признаков:

   1) контролирующее лицо имеет право прямо или косвенно распоряжаться (в т. ч. на основании договора доверительного управления имуществом, договора простого товарищества, договора поручения или в результате других сделок либо по иным основаниям) более чем 50% (для организаций, осуществляющих пользование участком недр федерального значения и (или) добычу (вылов) водных биологических ресурсов – 25%) общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал контролируемого лица (в т. ч. в случае, если указанное право временно передано иному лицу (иным лицам) на основании договора доверительного управления имуществом, договора залога, договора репо, обеспечительного платежа, иного соглашения или сделки);

   2) контролирующее лицо на основании договора или по иным основаниям получило право или полномочие определять решения, принимаемые контролируемым лицом, в т.ч. условия осуществления контролируемым лицом предпринимательской деятельности;

   3) контролирующее лицо имеет право назначать единоличный исполнительный орган (ЕИО) и (или) более чем 50% состава коллегиального исполнительного органа контролируемого лица и (или) имеет безусловную возможность избирать более чем 50% состава совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления контролируемого лица;

   4) контролирующее лицо осуществляет полномочия управляющей компании контролируемого лица. [↑](#footnote-ref-1)