

**Приложение 1.**

**к Регламенту Электронной площадки ООО «МЭТС»  
(«Межрегиональная электронная торговая система»)  
для проведения коммерческих торгов в электронной форме**

**Описание и особенности проведения торгов типа  
КОММЕРЧЕСКИЙ АУКЦИОН МЭТС**

**1.1. Общее описание процедуры и основные особенности.**

Прием заявок на участие в аукционе начинается с первых дней публикации торгов, при этом заявки на участие подаются с ценовым предложением. Фактически аукцион на повышение стартует с момента подачи первой же заявки. Отказ собственника от сделки по итогам торгов запрещен, в противном случае собственник обязан в качестве компенсации выплатить победителю сумму равную задатку.

При этом потенциальные покупатели (участники торгов) при оплате задатка могут подать любые ценовые предложения, даже ниже Начальной цены. Ставки участников ниже Начальной цены скрыты, публично не демонстрируются, эти ценовые предложения направляются исключительно Организатору торгов с целью предложения Собственнику прямой продажи по цене ниже Начальной. Организатор (собственник) может отклонить данное предложение, вправе не рассматривать, либо подтвердить.

В случае отклонения скрытого предложения Организатором торгов, Участник может подать следующее скрытое ценовое предложение для заключения сделки посредством прямой продажи.

В случае отклонения Организатором скрытого ценового предложения, задаток автоматически возвращается в личный кабинет Участника. Если скрытое ценовое предложение не рассмотрено Организатором, Участник может отозвать заявку и вернуть задаток. Организатор вправе не рассматривать скрытые ценовые предложения.

В случае подтверждения Организатором скрытого ценового предложения для заключения сделки посредством прямой продажи, Система автоматически отменяет торги, при этом задаток, оплаченный Участником при подаче скрытого ценового предложения может быть направлен исключительно в счет заключенного (подписанного Сторонами) Договора купли-продажи. При этом, если:

- Покупатель отказывается подписывать Договор купли-продажи, то данный Задаток, оплаченный при подаче скрытого ценового предложения распределяется в соотношении 50/50 между Организатором торгов и Оператором электронной торговой площадки в счет компенсации отказа Покупателя от сделки. При этом если Организатор торгов не является Собственником Имущества (Продавцом), то он вправе свою часть (либо долю) удержанного Задатка направить Собственнику;

- Продавец (Собственник Имущества), либо обе Стороны отказываются подписывать Договор купли-продажи, то данный Задаток, оплаченный при подаче скрытого ценового предложения возвращается в Личный кабинет Участника торгов.

В случае появления открытой заявки с ценовым предложением по Начальной цене или выше, Система автоматически отклоняет поступившие скрытые предложения от участников, и отключает функцию подачи скрытых ценовых предложений. При этом отзыв заявки и возврат задатка при подаче открытой заявки до окончания торгов запрещен, однако Участнику допустимо улучшать свои ценовые предложения неограниченное количество раз с шагом от 1 до 100 % (процентов) от Начальной цены.

## **1.2. Представление заявок на проведение торгов.**

Лицо, зарегистрированное на электронной площадке в качестве организатора торгов, вправе подать заявку на проведение торгов в соответствии с условиями, прописанными в Регламенте Электронной площадки ООО «МЭТС» («Межрегиональная электронная торговая система») (далее Регламент) для проведения коммерческих торгов в электронной форме, размещенный по адресу: <https://m-ets.ru/page/reglament>.

Особые условия для предоставления заявок на проведение торгов типа «Коммерческий аукцион МЭТС» устанавливаются настоящим Приложением и описывают параметры торгов, являющиеся дополнением к условиям, описанным в Регламенте.

Подачей заявки на проведение торгов Организатор дает согласие с условиями документа «Трехсторонний договор о задатке - коммерческие торги», размещенном на сайте электронной торговой площадки по адресу: <https://m-ets.ru/page/legal>.

### **1.2.1. Проведение торгов с возможностью приема заявок для заключения сделки посредством прямой продажи ниже Начальной цены.**

При приеме заявок Организатору доступна функция приема скрытых ценовых предложений ниже Начальной цены. Данные заявки доступны исключительно Организатору для заключения сделки с собственником посредством прямой продажи и скрыты от других участников и пользователей Системы.

**1.2.2. Коммерческий аукцион МЭТС имеет две формы проведения в отношении требований статьи 448 ГК РФ.** Известно, что статья 448 ГК РФ накладывает определенные требования на Организованные публичные торги. В частности, минимальный срок публикации до момента проведения аукциона согласно требованиям ГК РФ, составляет тридцать дней, то есть прием заявок в этом случае не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней. В этом случае торги не будут иметь оснований для оспаривания, однако не могут быть проведены за короткий срок, что довольно часто требуется пользователям. Поэтому система МЭТС предлагает два варианта исходя из этого критерия:

**1.2.2.1. Коммерческий аукцион МЭТС в соответствии с требованиями статьи 448 ГК РФ, а также ст. 56-58 N 102-ФЗ.** В таком случае у пользователя появляется ещё одна дополнительная настройка: при наличии Залога на лот в категориях «Недвижимость для личных целей», «Недвижимость для бизнеса», «Земельные участки» и (или) «Имущественный комплекс» пользователь может

выбрать проведение торгов в соответствии с требованиями ст. 56-58 Федерального закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ. В этом выборе торги будут признаны состоявшимися только в случае допуска к торгам не менее двух участников и при этом в ходе аукциона обязательно должна быть подана минимум одна ставка на повышение цены. В противном случае, при единственном участнике, либо при отсутствии надбавки против начальной продажной цены заложенного имущества торги будут признаны несостоявшимися.

При выборе «Нет» в поле «В залоге в соответствии со 102 ФЗ» для признания торгов состоявшимися отсутствует требование допуска к торгам не менее двух участников и подаче минимум одного ценового предложения на повышение от начальной цены. В данном случае торги будут признаны состоявшимися в том числе по ценовому предложению от единственного участника по цене не ниже Начальной.

Выбор продолжительности торгов. При выборе соответствия торгов требованиям статьи 448 ГК РФ, выбор продолжительности торгов ограничен – исключительно 30 дней. Функционал «Купить сейчас» недоступен в ходе данных торгов.

**1.2.2.2. Коммерческий аукцион МЭТС без учёта требований статьи 448 ГК РФ.** При этом варианте ключевым плюсом для продавца является скорость продажи. Выбор продолжительности торгов здесь несколько шире и представлен двумя вариантами: **7 дней и 30 дней** (дни календарные). Требования ст. 56-58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ также не применяются к данному типу аукциона и, соответственно, торги данного типа будут признаны состоявшимися в том числе по ценовому предложению от единственного участника по цене не ниже Начальной.

Самое главное – в данном типе аукциона появляется ценовой параметр **«Купить сейчас»**. Это цена, установленная Организатором торгов, по которой покупатель может купить лот сразу, в любой момент приёма заявок, опередив всех остальных потенциальных покупателей. Ценовое предложение «Купить сейчас» также, как и любое другое гарантируется задатком от участника торгов. Продавец аналогично обязан продать лот при появлении предложения по цене «Купить сейчас» от покупателя и также гарантирует своё обязательство суммой равной задатку.

**1.2.3. Ценовые параметры лота, устанавливаемые Организатором торгов при публикации:**

**1.2.3.1. Начальная цена продажи имущества** – цена Лота, установленная Организатором торгов, ниже которой открытые ценовые предложения от Участников торгов не принимаются в ходе аукциона. При подаче любого ценового предложения от участника торгов по Начальной цене либо выше у Собственника возникает обязанность в заключении договора купли-продажи по итогам торгов.

**1.2.3.2. Цена «Купить сейчас»** – может быть установлена Организатором при публикации торгов в размере не ниже Начальной цены продажи. Цена «Купить сейчас» доступна в ходе приема заявок только до момента подачи первой заявки (до начала аукциона). После подачи первой заявки кнопка «Купить сейчас» исчезает автоматически из карточки торгов, и опция «Купить сейчас» становится недоступной.

При подаче заявки по цене «Купить сейчас» торги признаются

состоявшимися и по данной цене Победитель определяется досрочно Протоколом о результатах торгов.

Ценовое предложение «Купить сейчас» также, как и любое другое гарантируется задатком от участника торгов. Продавец аналогично обязан продать лот при появлении предложения по цене «Купить сейчас» от покупателя и также гарантирует своё обязательство суммой равной задатку. То есть для Собственника – это великолепная возможность для быстрой и выгодной сделки, а для Покупателя – гарантированная покупка по фиксированной цене.

Функционал «Купить сейчас» может быть отключен Организатором при публикации торгов.

**1.2.4. Задаток** – денежные средства, подтверждающие намерения участника торгов при подаче ценового предложения.

В момент подачи Участником торгов предложения для заключения договора купли-продажи ниже Начальной цены с баланса личного кабинета Участника в качестве задатка по договору купли-продажи блокируется сумма равная задатку, указанному в карточке торгов. При этом до момента подтверждения Организатором скрытого ценового предложения для заключения сделки посредством прямой продажи, Участник может отозвать данное предложение с автоматической разблокировкой средств в личном кабинете, равных заблокированной ранее сумме в качестве задатка по поданному ранее предложению. До момента подтверждения Организатором скрытого ценового предложения для заключения сделки посредством прямой продажи Участник может отзывать и подавать новые предложения для заключения сделки посредством прямой продажи неограниченное количество раз.

При участии в торгах в момент подачи ценового предложения по Начальной цене, либо выше, денежные средства равные задатку по лоту блокируются на счете участника по тем торгам, по которым подано ценовое предложение. Данная блокировка возможна по торгам только один раз, так как отзыв заявки или возврат задатка в ходе приема заявок запрещен.

Удержание (блокировка) и Возврат задатка (разблокировка) осуществляется в соответствии с трехсторонним договором задатка на коммерческих торгах.

Размер задатка устанавливается Организатором при публикации торгов в зависимости от Начальной цены продажи имущества:

Начальная цена продажи имущества, руб	размер Задатка
от 100 000 до 499 999	20% от Начальной цены
от 500 000 до 4 999 999	10-20% от Начальной цены
от 5 000 000 до 100 000 000	5-20% от Начальной цены
свыше 100 000 000	2-20% от Начальной цены

**1.2.5. Заключительные положения описания процесса публикации торгов.** По итогу заполнения Заявки на проведение торгов Организатор может сохранить черновик Заявки для дальнейшего редактирования либо опубликовать её.

С момента публикации Организатором торги данного типа размещаются в общем доступе в стадии «Объявленные торги». Однако прием заявок на участие (старт аукциона) может начинаться не ранее чем по прошествии 1 (одного) рабочего дня после отправки Организатором Заявки на публикацию торгов. В это время происходит основная модерация и корректировка возможных ошибок Организатора торгов.

При заполнении Заявки на публикацию выбор времени начала предоставления заявок доступен с 10:00 до 17:00 с вариантами через каждые полчаса для удобства участников. При этом дата начала приема заявок не может быть позднее чем через 5 (пять) рабочих дней после отправки Организатором Заявки на публикацию торгов. Дата окончания приема заявок устанавливается Системой автоматически исключая выходные или праздники - устанавливается на ближайший 2 (второй) рабочий день после выходного/праздника согласно утвержденному производственному календарю. Данное правило внедрено опять же для удобства участников, для предоставления возможности комфортно оплатить задаток перед окончанием приема заявок на участие в торгах. Время окончания приема заявок при этом также устанавливается автоматически – точно такое же, как и было выбрано Организатором в дате Начала приема заявок.

### **1.3. Представление заявок на участие в торгах.**

**1.3.1. Подача ценового предложения в рамках участия в открытом аукционе.** Любой зарегистрированный участник вправе подать заявку на участие в торгах. Заявка подается вместе с ценовым предложением:

- если заявка первая, то ценовое предложение может быть равным Начальной цене или увеличенным до 100% от Начальной цены;
- если заявка вторая и далее, то ценовое предложение может быть выше текущей максимальной ставки, кратно шагу торгов – от 1 до 100% от начальной цены.

Шаг торгов – повышение ставки от предыдущего ценового предложения. Не устанавливается Организатором, участник может улучшить своё ценовое предложение на любую сумму в пределах от 1 до 100% от Начальной цены.

Подачей заявки на участие в торгах участник дает согласие с условиями документа «Трехсторонний договор о задатке - коммерческие торги», размещенном на сайте электронной торговой площадки по адресу: <https://m-ets.ru/page/legal>.

Для подачи ценового предложения первый раз в ходе торгов со счета участника автоматически блокируется сумма равная задатку. Если необходимой суммы на балансе личного кабинета участника нет, то подать ценовое предложение он не сможет. Такому участнику Система предложит пополнить лицевой счет через эквайринг или выписать счет для оплаты по безналичному расчету.

Задаток возвращается автоматически в баланс личного кабинета участника сразу после окончания аукциона всем участникам торгов, кроме участника, подавшего максимальное ценовое предложение в ходе торгов. Это позволяет всем кроме победителя сразу после окончания аукциона использовать данные средства для участия в других торгах или для вывода на банковский счет.

В ходе торгов после подачи ценового предложения участник не сможет вернуть задаток до окончания аукциона. Отозвать заявку на участие в торгах

нельзя.

### **1.3.2. Подача скрытого ценового предложения для заключения сделки посредством прямой продажи.**

Любой зарегистрированный участник при оплате задатка вправе подать заявку с любым скрытым ценовым предложением ниже Начальной цены напрямую для Собственника с целью заключения сделки посредством прямой продажи. Однако это возможно только в том случае, если в торгах отсутствует открытое ценовое предложение по Начальной цене, либо выше.

Заявка со скрытым ценовым предложением подается кликом в карточке торгов кнопки «Предложить свою цену», а также Заявка со скрытым ценовым предложением будет принята в поле указания цены «Сделать ставку» в случае если будет предложена цена ниже Начальной. Если в поле «Сделать ставку» будет указана Начальная цена, либо выше, то она будет принята открытой ставкой в аукционе. Скрытые ценовые предложения демонстрируются исключительно Организатору торгов с целью предложения Собственнику прямой продажи по цене ниже Начальной. Открытые ценовые предложения по Начальной цене либо выше публично демонстрируются в ходе аукциона.

Если в торгах появляется как минимум одно открытое ценовое предложение по Начальной цене, либо выше, функция подачи скрытого ценового предложения автоматически отключается.

Организатор (собственник) может отклонить Скрытое ценовое предложение, вправе не рассматривать, либо подтвердить его (согласиться).

В случае отклонения скрытого предложения Организатором торгов, Участник может подать следующее скрытое ценовое предложение для заключения сделки посредством прямой продажи.

В случае отклонения Организатором скрытого ценового предложения, задаток автоматически возвращается в личный кабинет Участника. Если скрытое ценовое предложение не рассмотрено Организатором, Участник может отозвать заявку и вернуть задаток, а также предложить новую цену неограниченное количество раз.

Организатор вправе не рассматривать скрытые ценовые предложения.

## **1.4. Порядок подведения результатов торгов.**

### **1.4.1. Подведение итогов торгов в рамках участия в открытом аукционе.**

Протоколом о результатах торгов определяется Победитель, которым признается участник, подавший наивысшее ценовое предложение.

Протокол о результатах торгов формируется системой автоматически и публикуется в карточке торгов при их завершении не позднее 18:00 рабочего дня следующего за днем окончания торгов или за днем, в который была сделана последняя ставка, в зависимости от того, что наступило позже, так как после подачи ценового предложения непосредственно перед завершением приема заявок, время окончания торгов автоматически продлевается на 30 минут для обеспечения возможности другим участникам подать лучшее ценовое предложение. Иными словами, аукцион завершается только при условии, что в последние 30 минут не было подано ценовое предложение ни одним участником торгов.

В случае если во время приёма заявок участник подает ценовое

предложение с использованием функционала «Купить сейчас», торги останавливаются, и Система автоматически формирует и публикует Протокол о результатах торгов, в котором Победителем признается участник, подавший данное ценовое предложение.

#### **1.4.2. Подведение итогов торгов при подаче скрытого ценового предложения для заключения сделки посредством прямой продажи.**

В случае подтверждения Организатором скрытого ценового предложения для заключения сделки посредством прямой продажи, Система автоматически отменяет торги, при этом задаток, оплаченный Участником при подаче скрытого ценового предложения может быть направлен исключительно в счет заключенного (подписанного Сторонами) Договора купли-продажи.

При этом, если:

- Покупатель отказывается подписывать Договор купли-продажи, то данный Задаток, оплаченный при подаче скрытого ценового предложения распределяется в соотношении 50/50 между Организатором торгов и Оператором электронной торговой площадки в счет компенсации отказа Покупателя от сделки. При этом если Организатор торгов не является Собственником Имущества (Продавцом), то он вправе свою часть (либо долю) удержанного Задатка направить Собственнику;

- Продавец (Собственник Имущества), либо обе Стороны отказываются подписывать Договор купли-продажи, то данный Задаток, оплаченный при подаче скрытого ценового предложения возвращается в Личный кабинет Участника торгов.

В случае появления открытой заявки с ценовым предложением выше Начальной цены, Система автоматически отклоняет поступившие скрытые предложения от участников, и отключает функцию подачи скрытых ценовых предложений. При этом отзыв заявки и возврат задатка при подаче открытой заявки до окончания торгов запрещен, однако Участнику допустимо улучшать свои ценовые предложения с шагом от 1 до 100 % (процентов) от Начальной цены, и в данном случае порядок подведения результатов торгов происходит в соответствии с п.1.4.1 настоящего Приложения к Регламенту.