

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

г. Салехард, ул. Республики, д.102, тел. (34922) 5-31-00,  
[www.yamal.arbitr.ru](http://www.yamal.arbitr.ru), e-mail: [info@yamal.arbitr.ru](mailto:info@yamal.arbitr.ru)

---

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
о разрешений разногласий**

г. Салехард  
07 октября 2019 года

Дело № А81-769-1044/2017

Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе судьи Худяева В.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Вануйто С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлениям конкурсного управляющего Мусатова В.В. и департамента экономики Ямало-Ненецкого автономного округа о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) автономной некоммерческой организации "КАН" (ИНН: 8901997931, ОГРН: 1118900001307 адрес: 629008, г. Салехард, ул. Губкина, д. 28, офис 17), при участии в судебном заседании:

от ГК «Агентство по страхованию вкладов» – представитель Майор Ф.М. (доверенность от 24.04.2018, диплом о высшем образовании, рег. №41 от 06.06.2005);

**У С Т А Н О В И Л :**

от конкурсного управляющего 25.06.2019 в суд поступило заявление о разрешении разногласий по Предложению о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника автономной некоммерческой организации «КАН» (далее – АНО «КАН»), согласно которому просит внести следующие изменения в Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника АНО «КАН», а именно:

- изложить п. 1. 1. в следующей редакции: «После проведения инвентаризации и оценки имущества АНО «КАН» конкурсный управляющий приступает к продаже имущества должника. Предметом торгов является следующее имущество, принадлежащее АНО «КАН» на праве собственности, как не являющееся предметом



залога, так и обремененное залогом в пользу конкурсного кредитора - КБ «Финансовый стандарт» (ООО) (далее - «Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника») (далее по тексту - «Имущество»):

ЛОТ № 1

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Обременения	Рыночная стоимость (согласно отчету, об оценке)
1	Здание "Туристический центр «ЯМАЛКАН»: отдельно стоящее одноэтажное здание туристического центра, кадастровый номер: 89:08:070101:562, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1248 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги.	Залоговое имущество	101 136 199,08
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, площадь: 150551 кв.м., кадастровый номер: 89:08:070101:543, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги	Залоговое имущество	11 307 026,92
3	Наружные сети водоснабжения	Отсутствуют	5 031 037,00
4	Наружные сети канализации	Отсутствуют	20 547 351,00
5	Наружные сети энергоснабжения	Отсутствуют	3 095 817,00
6	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
7	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
8	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
9	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
10	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
11	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
12	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
13	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
14	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
15	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
16	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
17	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
18	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
19	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
20	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
21	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
22	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
23	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
24	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
25	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
26	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00



70	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
71	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
72	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
73	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
74	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
75	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
76	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
77	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
78	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
79	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
80	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
81	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
82	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
83	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
84	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
85	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
86	Мобильное здание	Отсутствуют	798 000,00
87	Мобильное здание малое	Отсутствуют	418 950,00
88	Мобильное здание малое	Отсутствуют	418 950,00
89	Мобильное здание малое	Отсутствуют	418 950,00
90	Мобильное здание малое	Отсутствуют	418 950,00
91	Мобильное здание малое	Отсутствуют	418 950,00
92	Мобильное здание туалет	Отсутствуют	127015,00
93	Мобильное здание хозяйственное сдвоенное	Отсутствуют	234 000,00
94	Мобильное здание хозяйственное сдвоенное	Отсутствуют	234 000,00
95	Мобильное здание хозяйственное сдвоенное	Отсутствуют	234 000,00
96	Мобильное здание хозяйственное сдвоенное	Отсутствуют	234 000,00
97	Мобильное здание хозяйственное сдвоенное	Отсутствуют	234 000,00
98	Мобильное здание хозяйственное сдвоенное	Отсутствуют	234 000,00
99	Мобильное здание хозяйственное комбинированное	Отсутствуют	468 000, 00
	Итого:		209 849 196, 00

- изложить п. 1. 2. в следующей редакции: «Имущество АНО «КАН» указанное в п. 1.1. настоящего Предложения, выставляемое на торги, сформировано в один лот»;

- изложить п. 1. 3. в следующей редакции: «Оценка Имущества, указанного в п. 1.1., с инженерными сетями по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги, проводилась оценщиком ИП Лумповым Игорем Александровичем (ИНН 720300240140) на основании договора № 11-19 от 12.03.2019 на оказание возмездных услуг по оценке в соответствии с Отчетом № 11-19 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги и принадлежащих АНО «КАН». Оценка Имущества, указанного в п. 1.1. и необремененного залогом

проводилась оценщиком ООО «Специализированный центр Оценки и Экспертизы» на основании Договора №88-18-03-08 на проведение оценки от 07.02.2018 года»;

- изложить п. 1. 5. в следующей редакции: «Организатор торгов: Конкурсный управляющий АНО «КАН» Мусатов Владимир Владимирович, вознаграждение которого выплачивается в случае, если по итогам торгов имущество было реализовано в размере 4% от начальной цены продажи имущества, установленной для первых торгов, повторных или соответствующего периода торгов посредством публичного предложения, в случае продажи данного имущества, соответственно, на первых торгах, повторных торгах или на соответствующем периоде торгов посредством публичного предложения, в том числе НДС; 20% от суммы превышения цены продажи имущества над начальной ценой продажи, установленной для первых торгов, повторных торгов или соответствующего периода торгов посредством публичного предложения, в случае продажи данного имущества, соответственно, на первых торгах, повторных торгах или на соответствующем периоде торгов посредством публичного предложения, но не более 15% от цены реализации, в том числе включая НДС»;

- изложить п. 1. 6. в следующей редакции: «Торги проводятся на электронной площадке ООО «Аукционы Сибири», сайт в сети «Интернет» <http://www.ausib.ru/>»;

- изложить п. 1.10. в следующей редакции: «Размер задатка для участия в торгах составляет 10 (Десять) процентов от начальной цены лота. Задаток вносится Заявителем на спецсчет, указанный Организатором торгов в публикации, 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»;

- изложить п. 1. 23 в следующей редакции: «По результатам проведения открытых торгов оператор электронной площадки с помощью программных средств электронной площадки в течение двух часов после окончания открытых торгов формирует протокол о результатах проведения торгов и направляет его в форме электронного документа организатору торгов для утверждения»;

- изложить п. 1. 24 в следующей редакции: «Организатор торгов в течение суток с момента получения протокола о результатах проведения открытых торгов утверждает такой протокол и направляет его оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке. Протокол о результатах проведения торгов должен содержать:

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) каждого участника торгов;

- результаты рассмотрения предложений о цене имущества/лота, представленных участниками торгов;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) участника торгов, который сделал предпоследнее предложение о цене имущества/лота в ходе торгов;

- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя, отчество и место жительства (для физического лица) победителя торгов;

- изложить п. 1. 25 в следующей редакции: «Протокол о результатах проведения торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке, после поступления данного протокола от организатора торгов. Протокол о результатах проведения торгов размещается организатором торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве»;

- изложить п. 1. 32 в следующей редакции: «Начальная цена продажи имущества на повторных торгах по Лоту № 1 устанавливается на 10 % (Десять) процентов ниже начальной цены реализации на первых торгах в размере 188 864 276,4 рублей»;

- изложить п. 1. 34 в следующей редакции: «При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов по Лоту № 1 устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах, сроком на 37 (Тридцать семь) календарных дней с даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже и составляет 188 864 276,4 рублей. По истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7% (семь) процентов (величина снижения) каждые 7 (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 11 (одиннадцати) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника. Цена реализации имущества на последнем периоде по Лоту № 1 составит не менее 43 438 783,57 рублей»;

Рассмотрение заявления отложено на 04.10.2019.

До начала судебного заседания 04.10.2019 от конкурсного управляющего в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа поступило уточнение

заявленных требований, в части изложения Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника АНО «КАН» в следующей редакции:

- изложить п. 1.1. в следующей редакции: «После проведения инвентаризации и оценки имущества АНО «КАН» конкурсный управляющий приступает к продаже имущества должника. Предметом торгов является следующее имущество, принадлежащее АНО «КАН» на праве собственности, как не являющееся предметом залога, так и обремененное залогом в пользу конкурсного кредитора - КБ «Финансовый стандарт» (ООО) (далее - «Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника») (далее по тексту - «Имущество»):

ЛОТ № 1

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Обременения	Рыночная стоимость (согласно отчету, об оценке)
1	Здание "Туристический центр «ЯМАЛКАН»: отдельно стоящее одноэтажное здание туристического центра, кадастровый номер: 89:08:070101:562, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1248 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги в том числе наружные сети водоснабжения, наружные сети канализации, наружные сети энергоснабжения	Залоговое имущество	129 810 404,08
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, площадь: 60503 кв. м., кадастровый номер: 89:08:070101:543, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги	Залоговое имущество	6 685 000,00
Итого:			136 495 404,08

- изложить п. 1. 2. в следующей редакции: «Имущество АНО «КАН» указанное в п. 1.1. настоящего Предложения, выставленное на торги, сформировано в 1 лот»;

- изложить п. 1. 3. в следующей редакции: «Оценка Имущества, указанного в п. 1.1., с инженерными сетями по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги, проводилась оценщиком ИП Лумповым Игорем Александровичем (ИНН 720300240140) на основании договора № 11-19 от 12.03.2019 на оказание возмездных услуг по оценке в соответствии с Отчетом № 11-19 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги и принадлежащих АНО «КАН»;

- изложить п. 1. 5. в следующей редакции: «Организатор торгов: Конкурсный управляющий АНО «КАН» Мусатов Владимир Владимирович»;

- изложить п. 1. 6. в следующей редакции: «Торги проводятся на электронной площадке ООО «Электронные системы Поволжья», сайт в сети «Интернет» <http://www.el-torg.com/>»;

- изложить п. 1.8. в следующей редакции: Начальная Цена продажи имущества, указанного в Предложениях, устанавливается в отношении залогового имущества на основании рыночной стоимости, определённой в соответствии с отчетом независимого оценщика, № 11-19 и составляет 136 495 404 (сто тридцать шесть миллионов четыреста девяносто пять тысяч четыреста четыре) рубля 08 коп.»;

- изложить пункт 1.9 в следующей редакции: «Начальная цена продажи Лота № 1 определяется в соответствии с Отчетом № 11-19 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги и принадлежащих АНО «КАН»;

- изложить п. 1. 32 в следующей редакции: «Начальная цена продажи имущества на повторных торгах по Лоту № 1 устанавливается на 10 % (Десять) процентов ниже начальной цены реализации на первых торгах в размере 122 845 863,68 рублей»;

- изложить п. 1. 34 в следующей редакции: «При продаже Лота № 1 посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов по Лоту № 1 устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах, установленной в сообщении о продаже и составляет 122 845 863,68 рублей. Цена публичного предложения понижается на 7% (семь) процентов (величина снижения) каждые 5 (пять) 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 11 (одиннадцати) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника. Цена реализации имущества на последнем периоде по Лоту № 1 составит не менее 36 853 759,11 рублей. В случае не продажи Лота № 1 посредством публичного предложения, Лот № 1 продается с повторных публичных торгов с начальной ценой продажи 36 853 759,11 рублей. Цена публичного предложения на повторных публичных торгах понижается на 7% (семь) процентов (величина снижения) каждые 5 (пять) 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 11 (одиннадцати) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника. Цена реализации имущества на последнем периоде на повторных публичных торгах по Лоту № 1 составит не менее 11 056 127,11 рублей»;

В соответствии со ст. 49 АПК РФ, суд принимает уточненное заявление конкурсного управляющего, поскольку это не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

16.09.2019 от департамента экономики Ямало-Ненецкого автономного округа в суд поступило заявление о разрешении разногласий в части утвержденного залоговым кредитором Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника АНО «КАН», а именно просит внести следующие изменения в Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника АНО «КАН»:

- Изложить п. 1.1. в следующей редакции:

«После проведения инвентаризации и оценки имущества АНО «КАН» конкурсный управляющий приступает к продаже имущества должника. Предметом торгов является следующее имущество, принадлежащее АНО «КАН» на праве собственности и обремененное залогом в пользу конкурсного кредитора - КБ «Финансовый стандарт»:

Лот № 1

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Обременения	Рыночная стоимость
1.	Здание "Туристический центр «ЯМАЛКАН»: отдельно стоящее одноэтажное здание туристического центра, кадастровый номер: 89:08:070101:562, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1248 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги.	Залоговое имущество	101 136 199,08
2.	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, площадь: 60503 кв.м., кадастровый номер: 89:08:070101:543, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса	Залоговое имущество	4 544 077,82
Итого:			105 680 276,90

- изложить п. 1.2. в следующей редакции: «Имущество АНО «КАН» указанное в п. 1.1. настоящего Предложения, выставляемое на торги, сформировано в один лот»;

- изложить п. 1.3. в следующей редакции: «Оценка имущества, указанного в п. 1.1., обремененного залогом в пользу КБ «Финансовый стандарт» (ООО) по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги, проводилась оценщиком ИП Лумповым Игорем Александровичем (ИНН 720300240140) на основании договора № 11-19 от 12.03.2019 на оказание возмездных услуг по оценке в соответствии с Отчетом № 11 -19 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги и принадлежащих АНО «КАН»;

- изложить п. 1.8. в следующей редакции: «Начальная продажная цена имущества, указанного в п. 1.1. устанавливается в размере 80% от рыночной стоимости, определенной в Отчете об оценке от 21.03.2018 №11-19 и составляет 84 544 221,52 руб.»;

- изложить п. 1.9. в следующей редакции: «Начальная цена продажи лота №1 конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника»;

-изложить п. 1.32. в следующей редакции: «Начальная цена продажи имущества на повторных торгах по Лоту № 1 устанавливается на 10% (Десять) процентов ниже начальной цены реализации на первых торгах в размере 76 089 799,37 руб.»;

- изложить п. 1.34. в следующей редакции: «При продаже имущества посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов по Лоту № 1 устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах и составляет 76 089 799,37 руб. Цена публичного предложения понижается на 7% (семь) процентов (величина снижения) каждые 7 (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 11 (одиннадцати) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника. Цена реализации имущества на последнем периоде по Лоту № 1 составит не менее 22 826 939,81руб.»;

Определением от 19.09.2019 заявление принято к производству и назначено к рассмотрению на 04.10.2019.

От конкурсного кредитора ООО «Ред Маунт Групп», ГК «Агентство по страхованию вкладов» до начала судебного заседания в суд поступили письменные отзывы и пояснения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Учитывая, что неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом не является препятствием к рассмотрению дела в соответствии со статьями 123 и 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает дело по существу в отсутствие сторон по имеющимся документам в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Лицам, участвующим в деле разъяснены их процессуальные права и обязанности. Отводов составу суда не заявлено.

Дело рассматривается арбитражным судом в открытом судебном заседании в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Как усматривается из материалов дела, общество с ограниченной ответственностью "Партнер Групп" обратилось в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) автономной некоммерческой организации "КАН".

Определением от 22.03.2017 заявление принято к производству.

Определением от 04.07.2017 в отношении автономной некоммерческой организации "КАН" (ИНН: 8901997931, ОГРН: 1118900001307 адрес: 629008, г. Салехард, ул. Губкина, д. 28, офис 17) введена процедура наблюдения сроком на четыре месяца.

Временным управляющим автономной некоммерческой организацией "КАН" утвержден Деркачев Станислав Евгеньевич (ИНН 772456761785; регистрационный номер в сводном государственном арбитражных управляющих № 11113; адрес для корреспонденции: 141802, Московская область, г. Дмитров, ул. Космонавтов, д 38, кв. 157) с 04.07.2017.

Публикация об этом состоялась в газете «Коммерсантъ» №127 от 15.07.2017, стр. 14.

Решением от 30.10.2017 АНО «КАН» признана несостоятельным (банкротом) и отношении нее открыта процедура конкурного производства сроком на шесть месяцев, то есть до 30.04.2018. Конкурсным управляющим должника утверждена Пустынникова Юлия Вадимовна (ИНН 500108865028, почтовый адрес: 115127, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 37, а/я 137, тел. 8 909 954 55 56), член НП «Центр финансового оздоровления предприятия агропромышленного комплекса».

Соответствующее объявление опубликовано в газете «Коммерсантъ» 11.11.2017.

Определением от 24.10.2018 произведена замена кредитора общества с ограниченной ответственностью "Партнер Групп" (ИНН: 8901021018, ОГРН: 1088901000550, адрес: 629001, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, мкр. Первомайский-3, д. 3) его правопреемником обществом с ограниченной ответственностью «Ред Маунт Групп» (ИНН 7703419408, ОГРН 5167746311520).

Определением от 12.11.2018 арбитражный управляющий Пустынникова Юлия Вадимовна (ИНН 500108865028, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих НП «Центр финансового оздоровления предприятия агропромышленного комплекса» №449 от 14.10.2016, почтовый адрес: 115127, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 37, а/я 137, тел. 8 909 954 55 56) освобождена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего АНО «КАН» (ИНН: 8901997931, ОГРН: 1118900001307 адрес: 629008, г. Салехард, ул. Губкина, д. 28, офис 17) с 12.11.2018.

С 12.11.2018 конкурсным управляющим АНО «КАН» утвержден Мусатов Владимир Владимирович (ИНН 772704625006, регистрационный номер в НП «ЦФОП АПК» № 541, адрес для корреспонденции: 107140, г. Москва, ул. Русаковская, 13, кр. 5, оф.108).

Рассмотрев заявление, оценив доводы сторон, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 32 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротства).

В соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между

ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве (абзац 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве)

Аналогичное положение закреплено в абзаце 4 пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - Постановление N 58), предусматривающем порядок рассмотрения такого заявления в соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными (абзац 6 пункта 9 Постановления N 58).

Суд, исследовав материалы обособленного спора о признании недействительными договоров поручительства и залога в деле № А81-769/2017 о банкротстве АНО «КАН» установил, что между коммерческим банком «Финансовый стандарт» (далее – Банк, ООО КБ «Финансовый стандарт») и обществом с ограниченной ответственностью «Партнер Групп» (далее – заемщик, ООО «Партнер Групп») заключены следующие договоры:

- договор об открытии кредитной линии в российских рублях № 1233-КЛЗ-1545-12093 от 14.04.2015 (далее – кредитный договор № 1233-КЛЗ-1545-12093 от 14.04.2015), по условиям которого Банк предоставляет заемщику возобновляемую кредитную линию с лимитом задолженности 100 000 000 руб. под 24% годовых на срок до 12.04.2016 на пополнение оборотных средств;

- договор об открытии кредитной линии в российских рублях № 1233-КЛЗ-1546-12093 от 14.04.2015 (далее – кредитный договор № 1233-КЛЗ-1546-12093 от 14.04.2015), по условиям которого Банк предоставляет заемщику возобновляемую кредитную линию с лимитом задолженности 40 000 000 руб. под 21% годовых на срок до 12.04.2016 для обеспечения заявок на участие в конкурсах и аукционах, проводимых в электронной форме на право заключения государственных и муниципальных контрактов.

В качестве обеспечения исполнения обязательств ООО «Партнер Групп» по указанным кредитным договорам Банк и АНО «КАН» заключили следующие договоры:

- договор поручительства № 1233-ДП-1545-37119 от 25.05.2015, по условиям которого АНО «КАН» солидарно отвечает за неисполнение обязательств ООО «Партнер Групп» по кредитному договору № 1233-КЛЗ-1545-12093 от 14.04.2015;

- договор поручительства № 1233-ДП-1546-37119 от 25.05.2015, по условиям которого АНО «КАН» солидарно отвечает за неисполнение обязательств ООО «Партнер Групп» по кредитному договору № 1233-КЛЗ-1546-12093 от 14.04.2015;

- договор залога недвижимого имущества № 1233-ДЗ-1545-37119 от 25.05.2015 (далее – договор залога № 1233-ДЗ-1545-37119 от 25.05.2015), заключенный в обеспечение исполнения обязательств ООО «Партнер Групп» по кредитному договору № 1233-КЛЗ-1545-12093 от 14.04.2015;

- договор последующего залога недвижимого имущества № 1233-ДЗ-1546-37119 от 25.05.2015 (далее – договор залога № 1233-ДЗ-1546-37119 от 25.05.2015), заключенный в обеспечение исполнения обязательств ООО «Партнер Групп» по кредитному договору № 1233-КЛЗ-1546-12093 от 14.04.2015.

В соответствии с пунктами 1.2. указанных договоров залога недвижимого имущества предметом являлось одно и то же имущество, а именно:

- здание: «Туристический центр «ЯМАЛКАН»: отдельно стоящее одноэтажное здание туристического центра, назначение: нежилое здание 1 – одноэтажный, общая площадь 1 248 кв.м., инв. № б/н, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги, кадастровый (или условный) номер: 89:08:070101:562;

- право аренды земельного участка, находящегося по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги; категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 150 551 кв.м., кадастровый номер: 89:08:070101:543. При этом земельный участок предоставлен Администрацией МО г. Салехард по договору аренды № 8584 от 18.10.2013.

Департамент экономики Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – департамент) в своем заявлении о разрешении разногласий указывает, что в состав Лота № 1 включено имущество не только обремененное залогом. Требования КБ «Финансовый стандарт» (ООО) как залогового кредитора основаны на обязательствах АНО «КАН» по договорам залога от 25.05.2015 № 1233-ДЗ-1545-37119 и № 1233-ДЗ-1546-37119, по условиям которых наружные сети предметом залога не являются. Кроме того, департамент считает, что в отношении наружных сетей на сегодняшний день нет доказательств их физического существования и местонахождения, отсутствуют сведения об основных технических или эксплуатационных показателях и текущем техническом состоянии, позволяющие достоверно определить техническую, имущественную либо иную неразрывную связь с предметом залога. По мнению департамента представленные в составе Отчета об оценке от 21.03.2018 №11-19 локальные сметные расчеты никем не согласованы и не утверждены, из них также невозможно определить собственника имущества.

Вопреки доводам департамента экономики Ямало-Ненецкого автономного округа фактическое наличие инженерных сетей, их монтаж и установка на земельном участке подтверждается материалами дела, а именно актом о приемке выполненных работ № 3 от 10.06.2013 к договору подряда № 559-смп от 30.10.2012, подписанного между АНО «КАН» и ООО «Партнер групп» (л.д. 109-117 т. 2). Более того, физическое существование указанных инженерных сетей также подтверждает и конкурсный управляющий в своей инвентаризационной описи от 05.03.2019 № 9 (л.д. 182-184 т. 2).

Доказательств выбытия указанных инженерных сетей из конкурсной массы должника либо доказательств, подтверждающих степень их износа настолько, что

расходы на реализацию данных сетей превышали бы их рыночную стоимость, в материалы дела не представлено.

В силу статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные отношения строятся на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Вышеназванный принцип имеет характер межотраслевого, действие которого распространяется как на земельное право, так и на другие отрасли, прежде всего гражданское законодательство, в том числе законодательство о банкротстве.

В соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением



земельного законодательства" разъяснено, что согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

В соответствии со статьей 64 Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Следовательно, инженерные сети водоснабжения, канализации, энергоснабжения, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 89:08:070101:543, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги, обременены залогом (лот № 1).

Кроме того, департамент экономики Ямало-Ненецкого автономного округа считает, что установление в Предложении о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника какого-либо правового режима реализации имущества, поименованного в Лоте № 2 (мобильных зданий), является незаконным. Протоколом заседания комитета кредиторов АНО «КАН» № 1 от 17.04.2018 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника. Разногласий либо изменений в утвержденное положение не внесено. С данным доводом соглашается и конкурсный кредитор ООО «Ред Маунт Групп», который указывает, что экономическая целесообразность вновь разрешать вопрос о порядке, сроках и условиях продажи имущества мобильных домов и начинать процедуру их реализации с первых торгов, отсутствует.

Как указывалось выше, конкурсный управляющий уточнил свои требования и просил изменить пункт 1.1. Предложений путем включения в состав лота № 1 недвижимое имущество должника только лишь обремененное залогом, в том числе инженерные сети.

В ходе судебного заседания, представитель залогового кредитора ГК «Агентство по страхованию вкладов» Майор Ф.М. не возражал относительно того, что имущество являющееся предметом залога должно быть реализовано в составе отдельного лота №1.

В связи с этим, суд считает, что на дату судебного заседания, разногласий в части продажи предмета залога отдельным лотом, между конкурсным управляющим и кредиторами не имеется, следовательно, разрешение данного вопроса в судебном акте не требуется.

Департамент экономики Ямало-Ненецкого автономного округа в своем заявлении о разрешении разногласий также указывает, что установленная залоговым кредитором начальная цена (112 443 226 руб., без сетей) является завышенной, в том числе в связи с тем, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2019 площадь земельного участка с кадастровым номером 89:08:070101:543 составляет 60 503 кв.м.

Действительно, в соответствии с пунктом 1.2. договора залога № 1233-ДЗ-1546-37119 от 25.05.2015 предметом залога является право аренды земельного участка площадью 150 551 кв.м., кадастровый номер: 89:08:070101:543.

Площадь земельного участка, указанная в договоре залога № 1233-ДЗ-1546-37119 от 25.05.2015 опровергается материалами дела, а именно выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Так, в соответствии с данной выпиской, площадь земельного участка, являющегося залогом, определена в 60 503 +/- 50 кв.м. (л.д. 158-172 т. 2).

Из представленного в материалы дела отчета об оценке от 02.10.2019 №11-19 следует, что рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок, площадью 60 503 кв.м., кадастровый номер: 89:08:070101:543, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги; здания «Туристический центр «ЯМАЛКАН», кадастровый номер: 89:08:070101:562 площадь 1248 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, район мыса Корчаги, а также наружные сети водоснабжения, наружные сети канализации, наружные сети энергоснабжения на дату оценки 12.03.2019 составляет 136 495 405 руб.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном в пунктах 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и в пункте 3 статьи 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Аналогичное положение закреплено в абзаце четвертом пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее - Постановление N 58), предусматривающем порядок рассмотрения такого заявления в соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве.

Таким образом, право определять порядок и условия продажи заложенного имущества, в частности начальную продажную цену имущества, является специальным правом залогодержателя, который между тем не связан результатами произведенной оценки залогового имущества, поскольку вывод о стоимости имущества, отраженный в отчете об оценке, носит рекомендательный характер и не имеет обязательного значения.

В судебном заседании 04.10.2019 представитель ГК «Агентство по страхованию вкладов» Майор Ф.М. подтвердил, что продажа права аренды земельного участка с кадастровым номером 89:08:070101:543 площадью 150 551 кв.м., которая установлена в договоре залога № 1233-ДЗ-1546-37119 от 25.05.2015, введет в заблуждение потенциальных покупателей, поскольку фактическая площадь земельного участка составляет 60 503 кв.м., следовательно, его цена подлежит корректировке. Против установленной отчетом об оценке от 02.10.2019 №11-19 начальной цены продажи предмета залога не возражал.

При таких условиях, суд соглашается с доводом департамента экономики Ямало-Ненецкого автономного округа о том, что фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 89:08:070101:543 является завышенной и считает, что на этом основании стоимость предмета залога подлежит уменьшению.

Вместе с тем, учитывая то, что даже в случае завышения рыночной стоимости продаваемого имущества его реализация будет осуществляться на открытых торгах, а значит, рыночная стоимость будет определена по результатам торгов, суд не находит оснований для изменения начальной продажной цены залогового имущества, установленной отчетом об оценке от 02.10.2019 №11-19, поэтому отклоняет доводы департамента в части установления цены равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости предмета залога.

Также имеются разногласия по вопросу организатора торгов.

Согласно пункту 1.5 Предложения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника организатором торгов является акционерное общество «Российский аукционный дом», вознаграждение которому выплачивается в случае продажи имущества, если по итогам торгов имущество было реализовано в размере 5 % от начальной цены продажи имущества, установленной для первых торгов, повторных или соответствующего периода торгов посредством публичного предложения, в том числе НДС; 30 % от суммы превышения цены продажи имущества на начальной ценой продажи, установленной для первых торгов, повторных торгов или соответствующего периода торгов посредством публичного предложения, в случае продажи данного

имущества, соответственно, на первых торгах, повторных торгах или на соответствующем периоде торгов посредством публичного предложения, но не более 15 % от цены реализации, в том числе включая НДС.

Конкурсным управляющим в качестве организатора торгов предложена своя кандидатура. Обосновывая данное предложение, конкурсный управляющий ссылается на снижение расходов по реализации имущества должника:

- на 1 % от начальной цены продажи имущества, установленной для первых торгов, повторных или соответствующего периода торгов посредством публичного предложения, в случае продажи данного имущества, соответственно, на первых торгах, повторных торгах или на соответствующем периоде торгов посредством публичного предложения, в том числе НДС;

- на 10% от суммы превышения цены продажи имущества над начальной ценой продажи, установленной для первых торгов, повторных торгов или соответствующего периода торгов посредством публичного предложения, в случае продажи данного имущества, соответственно, на первых торгах, повторных торгах или на соответствующем периоде торгов посредством публичного предложения.

ООО КБ «Финансовый стандарт» полагает, что для проведения торгов необходимо привлечь специализированную организацию.

Согласно пункту 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Указанная организация не должна являться заинтересованным лицом в отношении должника, кредиторов, внешнего управляющего.

Организатор торгов выполняет следующие функции:

- публикует и размещает сообщение о продаже предприятия и сообщение о результатах проведения торгов;

- принимает заявки на участие в торгах, предложения о цене предприятия;

- определяет участников торгов;

- осуществляет проведение торгов в случае использования открытой формы представления предложений о цене предприятия;

- определяет победителя торгов и подписывает протокол о результатах проведения торгов;

- уведомляет заявителей и участников торгов о результатах проведения торгов.

Согласно абзацу второму пункта 7 статьи 20.7 Закона о банкротстве оплата услуг лиц, решение о привлечении которых принято кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества должника, в связи с реализацией заложенного имущества осуществляется за счет средств соответствующего кредитора.

Исходя из буквального толкования нормы, содержащейся в абз. 2 пункта 7 статьи 20.7 Закона о банкротстве, согласие кредитора на осуществление финансирования привлеченного по его решению лица должно быть прямо выраженным и предусматривать наименование привлеченного лица, цель его привлечения и конкретные денежные суммы, которые будут израсходованы из собственных (или причитающихся в связи с продажей имущества должника) средств кредитора.

Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника предусматривает привлечение организатора торгов АО «Российский аукционный дом». В утвержденном залоговым кредитором Предложении не усматривается его намерение финансировать оплату услуг организатора торгов сверх 5 %, отводимых п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве на судебные расходы, вознаграждение управляющего и услуг привлеченных лиц.

По общим правилам, установленным в абзаце шестом пункта 1 статьи 20.3, пункте 1 статьи 59 Закона о банкротстве, расходы на оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражным управляющим для обеспечения своей деятельности, относятся на имущество должника, если иное не установлено настоящим Законом, стандартами и правилами профессиональной деятельности или соглашением арбитражного управляющего с кредиторами.

С учетом специальных правил, установленных в статье 138 Закона о банкротстве, на погашение текущих платежей может направляться не более десяти (пункт 1 статьи 138) или пяти (пункт 2 статьи 138) процентов выручки от реализации предмета залога.

Как разъяснено в абзаце пятом пункта 13.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2013 N 97 "О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве", под текущими платежами, поименованными в приведенных нормах Закона о банкротстве, понимаются в том числе расходы, связанные с реализацией заложенного имущества (затраты на оценку предмета залога, его охрану, проведение торгов по его реализации), и вознаграждение арбитражного управляющего (как фиксированная сумма, так и проценты). Действуя добросовестно и разумно, конкурсный управляющий обязан приступать к выплате собственного вознаграждения в виде процентов только после

погашения иных видов текущих платежей. При этом общая сумма процентов по вознаграждению конкурсного управляющего, определяемая в отношении погашенных требований залогодержателя, не может превышать предельной суммы в десять или, соответственно, пять процентов выручки от реализации заложенного имущества.

Учитывая приведенные нормы права, разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также исходя из конкретных обстоятельств настоящего дела, расходы на оплату услуг привлеченного лица (организатора торгов) в связи с реализацией заложенного имущества должны осуществляться за счет 5 % от вырученных в результате реализации заложенного в пользу ООО КБ «Финансовый стандарт» имущества должника, а сверх этой суммы в отсутствие прямо выраженного согласия залогового кредитора - за счет средств АНО «КАН».

В целях уменьшения расходов на проведение процедуры конкурсного производства, и как следствие соблюдения баланса интересов всех конкурсных кредиторов должника, суд считает привлечение специализированной организации нецелесообразно. При этом суд исходит из того, что согласно положениям пункта 6 статьи 138 Закона о банкротстве расходы на обеспечение сохранности предмета залога и его реализацию на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 138 Закона о банкротстве.

Доводы залогового кредитора, изложенные в отзыве от 09.09.2019 (л.д. 77-78 т. 2) об отсутствии у конкурсного управляющего опыта и большого количества специализированных информационных ресурсов, потенциальных покупателей, несостоятельны. Конкурсный управляющий является профессиональным участником отношений, связанных с банкротством, на котором лежит обязанность действовать добросовестно и разумно в интересах должника и кредиторов (пункт 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве).

Каких-либо доказательств того, что конкурсный управляющий не справится с проведением торгов самостоятельно, ГК «Агентство по страхованию вкладов» в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено.

Учитывая, что привлечение в качестве организатора торгов АО «Российский аукционный дом» приведет к дополнительным расходам денежных средств в ходе конкурсного производства, суд отклоняет предложение залогового кредитора о привлечении специализированной организации для проведения торгов.

Имеются также и разногласия в части определения оператора электронной площадки.

Согласно пункту 1.6 Предложения, утвержденного залоговым кредитором, оператора электронной площадки определяет организатор торгов.

Конкурсный управляющий просил изложить пункт 1.6 Предложения в следующей редакции: «Торги проводятся на электронной площадке ООО «Электронные системы Поволжья, сайт в сети Интернет <http://www.el-torg.com/>».

В ходе судебного заседания представитель ГК «Агентство по страхованию вкладов» Майор Ф.М. указал, что преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, принадлежит ООО КБ «Финансовый стандарт».

При разрешении разногласий суд не связан исключительно позицией сторон спора, в том числе относительно личностей организатора торгов или оператора электронной площадки.

В пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, что основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Таким образом, разрешая разногласия по порядку, условиям и срокам реализации заложенного имущества, суд должен учитывать, что реализация имущества должна быть произведена в возможно короткие сроки при обеспечении максимального доступа потенциальных покупателей и с получением максимальной цены от продажи.

Поскольку приоритет при определении условий и порядка продажи на торгах заложенного имущества принадлежит залоговому кредитору, при наличии разногласий арбитражному управляющему надлежит доказать, что предлагаемые условия залогового кредитора способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам.

Нормами Закона о банкротстве не установлена обязательность аккредитации организатора торгов и оператора электронной площадки именно в саморегулируемой организации, членом которой является управляющий, утвержденный для проведения процедуры банкротства должника.

Так в силу абзаца 9 пункта 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве, привлекаемые арбитражным управляющим в соответствии с настоящим Федеральным законом для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве за счет средств должника профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий деятельность по ведению реестра владельцев ценных бумаг, аудиторская организация (аудитор), оценщик, организатор торгов и оператор электронной площадки должны быть аккредитованы саморегулируемой организацией и не могут быть заинтересованными лицами по отношению к арбитражному управляющему, должнику и его кредиторам.

В приведенной норме не содержится указаний, в какой именно саморегулируемой организации должны быть аккредитованы привлекаемые оценщик, организатор торгов и оператор электронной площадки.

Таким образом, поскольку конкурсный управляющий не представил доказательств того, что предлагаемые условия залогового кредитора способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам при продаже предмета залога на иной электронной площадке, суд считает, что преимущественное право определять оператора электронной площадки принадлежит ООО КБ «Финансовый стандарт».

В заявлении департамента Ямало-Ненецкого автономного округа кроме прочего, указано также на то, что установленный Предложением о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, столь длительный срок для первого периода проведения торгов посредством публичного предложения, продолжительностью 37 календарных дней, является необоснованно затянутым (пункт 1.34 Предложения).

Возражая против доводов департамента, залоговый кредитор в своем отзыве указал, что определяя условия порядка проведения торгов посредством публичного предложения, ГК «Агентство по страхованию вкладов» руководствовалось принципом постепенного снижения цены и получения максимальной выручки от продажи предмета залога.

Конкурсный управляющий также полагает, что длительные сроки экспозиции приведут к необоснованному затягиванию сроков проведения процедуры, в связи с чем предложил изложить п. 1.34 в следующей редакции: «При продаже Лота № 1 посредством публичного предложения начальная цена имущества на первом периоде проведения торгов по Лоту № 1 устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества Должника на повторных торгах, установленной в



сообщении о продаже и составляет 122 845 863,68 рублей. Цена публичного предложения понижается на 7% (семь) процентов (величина снижения) каждые 5 (пять) 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 11 (одиннадцати) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника. Цена реализации имущества на последнем периоде по Лоту № 1 составит не менее 36 853 759,11 рублей. В случае не продажи Лота № 1 посредством публичного предложения, Лот № 1 продается с повторных публичных торгов с начальной ценой продажи 36 853 759,11 рублей. Цена публичного предложения на повторных публичных торгах понижается на 7% (семь) процентов (величина снижения) каждые 5 (пять) 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 11 (одиннадцати) этапов снижения цены от даты начала приема заявок, установленной в сообщении о продаже имущества Должника. Цена реализации имущества на последнем периоде на повторных публичных торгах по Лоту № 1 составит не менее 11 056 127,11 рублей.».

Как правильно указал департамент экономики Ямало-Ненецкого автономного округа, потребительский спрос к окончанию повторных торгов уже будет сформирован, а ожидание 37 календарных дней до снижения цены приведет лишь к увеличению срока реализации имущества должника и увеличению расходов, связанных с процедурой банкротства.

Соответствующие возражения конкурсного управляющего и департамента суд признает обоснованными, поскольку предложение залогового кредитора влечет за собой необоснованное затягивание процедуры конкурсного производства, которая не может продолжаться сколь угодно долго.

Из редакции пункта 1.34, предложенного конкурсным управляющим, также усматривается и снижение цены «отсечения» до 11 056 127 руб. 11 коп.

Согласно Предложению, утвержденному залоговым кредитором, цена реализации имущества на последнем периоде по лоту № 1 составит не менее 38 101 706 руб. 37 коп.

В судебном заседании 04.10.2019 представитель Майор Ф.М. возражал против установления «цены отсечения» в 11 056 127 руб. 11 коп., полагая, что данная цена является слишком низкой для предмета залога.

Суд считает, что период и шаг снижения цены при продаже имущества посредством публичного предложения не должны приводить к затягиванию сроков процедуры реализации имущества, нарушению прав других кредиторов, а должны соответствовать принципу разумности.

При этом, положения Закона о банкротстве не ограничивают пределы снижения цены имущества, а установление «цены отсечения» является одним из условий для достижения целей процедуры банкротства.

Залоговый кредитор, возражая против предложения конкурсного управляющего, не представал доказательств того, что снижение цены, предложенное управляющим, способно негативно повлиять на возможность выявления потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество по наиболее выгодной цене при условии проведения первых и повторных торгов по рыночной цене и ее последовательного снижения в публичном предложении. Обоснование возражений с учетом цен в регионе, их динамики, спроса на имущество, подлежащего продаже, а также иных доказательств залоговым кредитором не представлено.

При условии соблюдения правил организации и проведения первых и повторных торгов, в случае если они будут признаны несостоявшимися, цена реализации имущества будет установлена в публичном предложении путем взаимодействия спроса и предложения, что соответствует правовому смыслу, заложенному в пункте 4 статьи 139 Закона о банкротстве, и цели процедуры банкротства - погашение требований кредиторов.

При таких обстоятельствах завершение продажи имущества на предлагаемой залоговым кредитором «цене отсечения» (38 101 706 руб. 37 коп.) может не привести к результату и создаст правовую неопределенность без возможности погашения требований самого залогового кредитора.

Таким образом, предлагаемая конкурным управляющим цена отсечения не противоречит положениям Закона о банкротстве, не нарушает прав и законных интересов кредиторов и должника, поскольку не исключает возможность продажи имущества по наиболее выгодной цене, способствует выявлению потенциальных покупателей, способных приобрести имущество.

Возражений относительно иных пунктов Предложения о порядке, сроках и условиях реализации имущества АНО «КАН», изложенных в уточненной редакции

конкурсного управляющего, ни от залогового кредитора - ООО КБ «Финансовый стандарт», ни от других кредиторов не поступило.

Руководствуясь статьями 32, 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **О П Р Е Д Е Л И Л :**

1. Разрешить разногласия между конкурсным управляющим и конкурсными кредиторами в части внесения изменений в Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника автономной некоммерческой организации «КАН».

2. Предложение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника автономной некоммерческой организации «КАН» изложить в редакции залогового кредитора КБ «Финансовый стандарт» (ООО) в лице конкурсному управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», с учетом изменений предложенных конкурсным управляющим Мусатовым В.В., за исключением пункта 1.6 Предложения.

3. Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Восьмого арбитражного апелляционного суда <http://8aas.arbitr.ru> или Арбитражного суда Западно-Сибирского округа <http://faszso.arbitr.ru>.

4. Разъяснить сторонам, что в соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

5. Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа разъясняет, что в соответствии со статьей 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение, вынесенное в виде отдельного судебного акта, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, и другим заинтересованным лицам посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в

режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его вынесения, если иное не установлено настоящим Кодексом.

6. По ходатайству указанных лиц копии определения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

В.В. Худяев

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 29.04.2019 12:33:12  
Кому выдана Худяев Владимир Викторович