

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

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

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разрешении разногласий**

г. Салехард
17 октября 2019 года

Дело № А81-7012-1096/2016

Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе судьи Мотовилова А.Н., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Курмушевой Н.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению конкурсного управляющего должника Лиханова А. Ю. о разрешении разногласий, в рамках дела о банкротстве ООО "Дом и К" (ИНН 8902013203, ОГРН 1088901001683, адрес: 629400, г. Лабытнанги, ул. Геологов, д. 3, оф. 1), при участии в судебном заседании:

Представители сторон в судебное заседание не явились,

У С Т А Н О В И Л :

19.09.2019 (нарочно) Лиханов А. Ю. обратился в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с заявлением об утверждении изменения №1 в Порядок и условия проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО «Дом и К», являющегося предметом залога по требованиям конкурсных кредиторов ООО «Ямалстройтранс», НО «Гарантийный фонд поддержки малого предпринимательства Ямало-Ненецкого автономного округа» в предложенной конкурсным управляющим редакции.

Заявление принято к производству и назначено к рассмотрению на 17.10.2019

До начала судебного заседания от конкурсного управляющего в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа поступили дополнительные документы 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.

Рассмотрев заявление, оценив доводы сторон, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Кравец Мария Васильевна обратилась в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью "Дом и К".

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.12.2017 заявление о признании несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью "Дом и К" принято к производству, рассмотрение дела назначено на 01.02.2017.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 01.02.2017 рассмотрение дела отложено на 01.03.2017.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 01.03.2017 рассмотрение дела отложено на 27.03.2017.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 27.03.2017 рассмотрение дела отложено на 17.04.2017.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 17.04.2017 в отношении Общества с ограниченной ответственностью "Дом и К" введена процедура банкротства - наблюдение. Временным управляющим ООО «Дом и К» утвержден арбитражный управляющий Алескеров Энвер Гаджиевич.

При банкротстве ООО «Дом и К» применены правила параграфа 7 главы IX «Банкротство застройщиков» Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Дело к рассмотрению назначено на 04.09.2017

Соответствующее объявление опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 29.04.2017.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.09.2017 в отношении ООО «Дом и К» введена процедура - внешнее управление сроком на 18 месяцев. Внешним управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Дом и К» утвержден Лиханов Алексей Юрьевич.

Соответствующее объявление опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 09.09.2017.

Лиханов А. Ю. 10.07.2018 г. посредством почтовой связи (в суд поступило 12.07.2018) обратился в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с заявлением о прекращении процедуры внешнего управления и введении процедуры конкурсного производства.

Ходатайство принято к производству и назначено к рассмотрению на 18.09.2018.

Решением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 18.09.2018 Общество с ограниченной ответственностью "Дом и К" признано банкротом, введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью "Дом и К" утвержден Лиханов Алексей Юрьевич. Дело по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах конкурсного производства назначено на 18 марта 2019.

Соответствующее объявление опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 22.09.2018.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 18.03.2018 срок конкурсного производства продлен до 18.09.2019, судебное заседание назначено на 18.09.2019.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 18.09.2018 срок конкурсного производства продлен до 18.03.2020, судебное заседание назначено на 18.03.2020.

Определением арбитражного суда ЯНАО по делу № А81-7012/2016 от 12.07.2017 в реестр требований кредиторов включено требование ООО «Ямалстройтранс», как обеспеченное залогом недвижимого имущества: Жилое помещение, кадастровый номер: 89:09:010101:391, общая площадь 109,9 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лабытнанги, ул. Геологов, д. 3, кв. 1; Объект незавершенного строительства, площадь 2617 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лабытнанги, ул. Дёповская, кадастровый номер: 89:09:020105:72, степень готовности 30% с правом аренды земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование- размещение объекта незавершенного строительства: Административно-хозяйственное здание по ул.Дёповская в г.Лабытнанги, площадь 2617 кв.м., адрес объекта: ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Дёповская, с кадастровыми номерами: 89:09:020105:74 и 89:09:020105:75) по договору об ипотеке (залоге недвижимости) №18013469413/3-2 от 21.11.2013, договору об ипотеке (залоге недвижимости) №18013469413/3-3 от 21.11.2013 г.

Определением арбитражного суда ЯНАО по делу № А81-7012/2016 от 05.07.2017 в реестр требований кредиторов ООО «Дом и К» включено требование НО «Гарантийный фонд поддержки малого предпринимательства Ямало-Ненецкого автономного округа», обеспеченное также залогом вышеуказанного недвижимого имущества.

11 и 20 декабря 2018 г. залоговыми кредиторами утвержден Порядок и условия проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО «Дом и К», являющегося предметом залога, включающее в себя, в том числе сведения о начальной продажной цене предмета залога, порядка и условий проведения торгов, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога.

В соответствии с вышеуказанным Порядком организатором торгов ООО ЮФ «Арбитраж.ру» проведено трое торгов по продаже имущества, по итогам которых лот №2: Объект незавершенного строительства, площадь 2617 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Лабытнанги, ул. Дёповская, кадастровый номер: 89:09:020105:72, степень готовности 30% с правом аренды земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - размещение объекта незавершенного строительства: Административно-хозяйственное здание по ул.Дёповская в г.Лабытнанги, площадь 2617 кв.м., адрес объекта: ЯНАО, г.Лабытнанги, ул.Дёповская, с кадастровыми номерами: 89:09:020105:74 и 89:09:020105:75 остался не реализован, что подтверждается Протоколом от 29.06.2019 г. результатов проведения торгов № 003385/2. При этом в соответствии с п.10.9 Порядка минимальная цена продажи на торгах была установлена в размере 30 (тридцати) процентов от начальной цены

имущества на торгах посредством публичного предложения, то есть в размере 3 810 510 рублей.

В целях дальнейшей реализации имущества конкурсный управляющий Лиханов А. Ю. обратился в суд с заявлением об утверждении изменения №1 в Порядок и условия проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО «Дом и К», являющегося предметом залога по требованиям конкурсных кредиторов ООО «Ямалстройтранс», НО «Гарантийный фонд поддержки малого предпринимательства Ямало-Ненецкого автономного округа» в предложенной конкурсным управляющим редакции.

В соответствии с изменениями №1 в вышеуказанном порядке, предусматривающие проведение повторных торгов посредством публичного предложения с установлением начальной цены, а также минимальной цены, определения стоимости услуг организатора торгов, указано:

«1. Дополнить Порядок п. 10.10 следующего содержания: «10.10. В случае не реализации имущества на торгах посредством публичного предложения, организатор торгов проводит повторные торги посредством публичного предложения. При этом начальная цена продажи имущества/лота посредством публичного предложения устанавливается в размере цены отсечения на предшествующих торгах посредством публичного предложения.

Задаток за участие в торгах по продаже имущества посредством публичного предложения устанавливается в размере 10 (десяти) процентов от начальной цены продажи на повторных торгах посредством публичного предложения. Величина дальнейшего снижения начальной цены продажи устанавливается в размере 10 (десяти) процентов от начальной цены продажи на повторных торгах посредством публичного предложения.

Срок, по истечении которого последовательно снижается цена продажи имущества, составляет 5 (пять) календарных дней. Минимальная цена продажи устанавливается в размере 20% от начальной цены продажи на повторных торгах посредством публичного предложения».

2. Изложить п.3.2 Порядка в следующей редакции:

«3.2. Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма «Арбитраж.ру» (аккредитованное на указанный вид деятельности при саморегулируемой организации арбитражных управляющих ААУ «Гарантия») (далее -Организатор торгов), стоимость услуг организатора торгов- 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей за каждые торги.

Услуги по проведению повторных торгов посредством публичного предложения (в случае необходимости из проведения) составляют 75 000 (семьдесят пять тысяч) рублей».

01.07.2019 г. в адрес ООО «Ямалстройтранс», НО «Гарантийный фонд поддержки малого предпринимательства Ямало-Ненецкого автономного округа» направлены изменения №1. 30.07.2019 г. в адрес конкурсного управляющего ООО «Ямалстройтранс» Сливка М.В. также направлены Изменения №1 для утверждения.

НО «Гарантийный фонд поддержки малого предпринимательства Ямало-Ненецкого автономного округа» в адрес конкурсного управляющего представило изменение № 1 с отметкой об утверждении указанного изменения (отметка от 03.06.2019).

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 20.09.2019 суд предложил указанным кредиторам и конкурсному управляющему Сливка М. В. представить отзыв.

До настоящего времени от ООО «Ямалстройтранс» ответа не получено, не представлено утвержденных изменений к Порядку продажи.

В соответствии с ч.4 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Учитывая ограниченный срок конкурсного производства, отсутствие возражений залоговых кредиторов, необходимость дальнейшей реализации имущества, находящегося в залоге (в том числе в целях погашения требований кредиторов второй очереди), заявление о разрешении разногласий для целей утверждения изменений в Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога, подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 32, 60, 138 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. Заявление конкурсного управляющего должника Лиханова А. Ю. о разрешении разногласий, удовлетворить.
2. Утвердить изменения №1 в Порядок и условия проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО «Дом и К», являющегося предметом залога по требованиям конкурсных кредиторов ООО «Ямалстройтранс», НО «Гарантийный фонд поддержки малого предпринимательства Ямало-Ненецкого автономного округа» в предложенной конкурсным управляющим редакции.

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

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

А.Н. Мотовилов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 24.04.2019 9:32:04
Кому выдана Мотовилов Александр Николаевич