

**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 результате рассмотрения разногласий, возникших между  
арбитражным управляющим и залоговым кредитором**

г. Салехард  
01 ноября 2019 года

Дело № А81-6210-31/2018

Резолютивная часть определения объявлена 25 октября 2019 года.

Определение в полном объеме изготовлено 01 ноября 2019 года.

Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе судьи Джалцанова А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Свириденко В.И., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» Айнуллина Рафика Равильевича о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» (ИНН 7204207398, ОГРН 1147232028800), при участии в судебном заседании представителя НО «Фонд Содействия развитию Шурышкарского района» Вахрушева М.А. по доверенности от 20.06.2019, на обозрение представлен диплом о высшем юридическом образовании (личность представителя удостоверена паспортом),

у с т а н о в и л :

в Арбитражный суд Тюменской области обратилось общество с ограниченной ответственностью «Геострой» с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» (далее - ООО «ПЭСТ») о несостоятельности (банкротстве).

Определением Арбитражного суда Тюменской области от 11 апреля 2018 года заявление о признании должника несостоятельным (банкротом) принято к производству, возбуждено дело о банкротстве ООО «ПЭСТ».

Определением Арбитражного суда Тюменской области от 10 мая 2018 года (резолютивная часть определения объявлена 04.05.2018) в отношении ООО «ПЭСТ» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Ларкин Александр Николаевич. Сведения о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликованы в печатном издании «Коммерсантъ» от 14.05.2018 №85.

Судебное заседание по рассмотрению отчета временного управляющего назначено на 04.09.2016 на 09 час. 00 мин.

Определением Арбитражного суда Тюменской области от 10 июля 2018 года удовлетворено ходатайство Службы государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа о передаче дела о банкротстве застройщика ООО



«Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» (ИНН 7204207398, ОГРН 1147232028800) по подсудности в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа, то есть на рассмотрение по месту нахождения объектов долевого строительства. При банкротстве ООО «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» определено применить правила параграфа 7 главы 9 «Банкротство застройщиков» ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

03 августа 2018 года в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа поступили материалы дела № А70-4986/2018. Указанному делу присвоен новый номер № А81-6210/2018.

Решением суда от 04.09.2018 ООО "Правильное и экономичное строительство Тюмени" признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на один год, то есть до 04.09.2019. Конкурсным управляющим ООО "Правильное и экономичное строительство Тюмени" утвержден Ларкин Александр Николаевич (почтовый адрес: 450000, Республика Башкортостан, город Уфа, ул. Ленина, д.28, а/я 1230, ИНН: 027312606321), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа».

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах конкурсного производства назначено на 02.09.2019.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №168 от 15.09.2018, стр. 79.

Определением суда от 01.03.2019 Ларкин Александр Николаевич освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «ПЭСТ».

Определением суда от 08.04.2019 конкурсным управляющим ООО «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» утвержден Айнуллин Рафик Равильевич (ИНН: 720305923380, номер регистрационной записи в реестре арбитражных управляющих №84, почтовый адрес: 525046, г. Тюмень, ул. Широтная, д.112, корп.3, кв.66), член Крымского союза профессиональных арбитражных управляющих «Эксперт».

Определением суда от 02.09.2019 срок конкурсного производства в отношении ООО "Правильное и экономичное строительство Тюмени" продлен на шесть месяцев, т.е. до 04.03.2020. Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 02.03.2020.

05 сентября 2019 года конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» Айнуллин Рафик Равильевич (далее – заявитель) посредством системы электронной подачи документов "Мой арбитр" представил в арбитражный суд заявление о разрешении разногласий между конкурсным кредитором некоммерческой организацией «Фонд содействия развитию Шурышкарского района» и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

Просит утвердить порядок реализации заложенного имущества должника в следующей редакции:

№ Лота	Наименование имущества	Вид права	Начальная цена продажи имущества руб. (без НДС)
1	Объект незавершенного строительства много квартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 м <sup>2</sup> , степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	Право собственности	10 287 900

Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.	Право аренды	6 027 000
Общая стоимость 16 314 900		

Определением суда от 11.09.2019 заявление конкурсного управляющего принято к производству, судебное заседание назначено на 22.10.2019.

21 октября 2019 года НО «Фонд содействия развитию Шурышкарского района» посредством системы электронной подачи документов "Мой арбитр" представил отзыв на заявление (вх.№57528), согласно которому НО «Фонд Содействия развитию Шурышкарского района» как залоговый кредитор, возражает против утверждения предлагаемого конкурсным управляющим положения о порядке продажи имущества.

В обоснование указывает, что согласно отчету об оценке №23-19 (стр. 25, 26) на земельном участке, кроме объекта залога расположены еще два многоквартирных трехэтажных дома, а также одноэтажное деревянное строение, не обозначенное в отчете оценки, однако в соответствии с фотографиями, фактически расположенное на участке. Полагает, что утверждение предлагаемого конкурсным управляющим порядка продажи имущества будет нарушать права третьих лиц, а именно собственников помещений многоквартирных домов, а также собственника, не отраженного в отчете оценщика деревянного одноэтажного строения.

Залоговый кредитор полагает, что конкурсный управляющий должен осуществить комплекс мероприятий по установлению границ придомовых территорий многоквартирных домов, построенных должником, в том числе объекта залога (объект незавершенного строительства), зарегистрировать данные изменения в установленном законом порядке, и представить новое положение о порядке продажи имущества, в котором помимо основного объекта залога (объекта незавершенного строительства) будет земельный участок, относящийся только к указанному объекту (территория на которой он расположен с его придомовой территорией.).

Кроме того, залоговый кредитор полагает, что стоимость, указанная конкурсным управляющим на основании отчета оценщика, не соответствует рыночной стоимости объекта. Конкурсный кредитор в целях оценки права аренды земельного участка обратился к организации, занимающейся оценкой имущества. В результате оценки права аренды земельного участка (отчет № 05-1019-Д от 21.10.2019г.) установлено, что рыночная стоимость права аренды на земельный участок составляет 2 261 000 рублей, отчет составлен на ту же дату оценки – 17.07.2019 года. Цель оценки - определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Конкурсный управляющий в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения заявления извещен надлежащим образом, в том числе публично путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ) заявление рассмотрено в отсутствие неявившихся сторон.

В судебном заседании представитель НО «Фонд Содействия развитию Шурышкарского района» поддержал доводы, заявленные в отзыве на заявление.

В порядке статьи 163 АПК РФ в судебном заседании был объявлен перерыв до 25 октября 2019 года до 11 часов 00 минут.

После объявленного перерыва судебное заседание продолжено в том же составе, в отсутствие представителей сторон.

23 октября 2019 года конкурсный управляющий ООО «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» Айнуллин Р.Р. посредством системы

электронной подачи документов "Мой арбитр" представил возражения на отзыв залогового кредитора (вх.№58089), согласно которым считает требования залогового кредитора, изложенные в отзыве, не отвечающими интересам конкурсного производства, а их исполнение будет нарушать права иных кредиторов, поскольку требования повлекут увеличение сроков реализации имущества и дополнительные расходы. Конкурсный управляющий полагает, что мероприятия по изменению состава заложенного имущества повлекут такие последствия как: дополнительные расходы для конкурсной массы на осуществление данных мероприятий; увеличение сроков конкурсного производства и увеличение текущих расходов в связи с этим; изменение предмета залога в сторону уменьшения и, следовательно, уменьшение его цены и ценности для потенциальных покупателей. Сообщил, что залоговым кредитором не предоставлен и не утвержден порядок реализации заложенного имущества в собственной редакции.

Рассмотрев заявление, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд установил следующее.

13 октября 2014 года между Администрацией муниципального образования Шурышкарский район (арендодатель) и ООО «Партнер групп» (арендатор) был заключен договор №140-М аренды земельного участка.

Согласно пункту 1.1. арендодатель предоставляет, а арендатор принимает земельный участок, находящийся по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, Шурышкарский район, с. Мужы, ул. Совхозная, 14, площадью 4291 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки.

20 декабря 2016 года между ООО «Партнер групп» (арендатор) и ООО «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» (новый арендатор) был заключен договор переуступки права аренды земельного участка по договору аренды земельного участка №140-М от 13 октября 2014 года, по условиям которого арендатор уступает, а новый арендатор принимает на себя права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка №140-М от 13 октября 2014 года, с 20 декабря 2016 года.

НО «Фонд Содействия развитию Шурышкарского района» включено в реестр требований кредиторов должника как обеспеченный залогом следующего имущества должника:

1. Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 м<sup>2</sup>, степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921.

2. Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.

Конкурсным управляющим проведена инвентаризация и оценка заложенного имущества должника. Сообщение о проведении оценки имущества должника опубликовано на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве 24.07.2019г. № 3990975.

Согласно отчету об оценке объекта оценки независимого оценщика ИП Лумпова Игоря Александровича от 24.07.2019 №23-19, рыночная стоимость имущества составляет 16 314 900 рублей, в том числе:

1. Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 м<sup>2</sup>, степень готовности: 30%, расположенного по

адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921 – 10 287 900 рублей.

2. Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14 – 6 027 000 рублей.

По результатам проведенной оценки имущества должника конкурсным управляющим разработан и направлен 02 августа 2019 года в адрес залогового кредитора Порядок (условия) продажи имущества ООО «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени», являющегося предметом залога.

Указанное положение не было согласовано залоговым кредитором ввиду наличия разногласий.

В соответствии с отзывом залогового кредитора НО «Фонд содействия развитию Шурышкарского района» указано следующее:

- согласно отчету об оценке №23-19 (стр. 25, 26) на земельном участке, кроме объекта залога расположены еще два многоквартирных трехэтажных дома, а также одноэтажное деревянное строение, не обозначенное в отчете оценки, однако в соответствии с фотографиями, фактически расположенное на участке. Полагает, что утверждение предлагаемого конкурсным управляющим порядка продажи имущества будет нарушать права третьих лиц, а именно - собственников помещений многоквартирных домов, а также собственника, не отраженного в отчете оценщика деревянного одноэтажного строения;

- полагает, что конкурсный управляющий должен осуществить комплекс мероприятий по установлению границ придомовых территорий многоквартирных домов, построенных должником, в том числе объекта залога (объект незавершенного строительства), зарегистрировать данные изменения в установленном законом порядке, и представить новое положение о порядке продажи имущества, в котором помимо основного объекта залога (объекта незавершенного строительства) будет земельный участок, относящийся только к указанному объекту (территория на которой он расположен с его придомовой территорией.);

- полагает, что стоимость, указанная конкурсным управляющим на основании отчета оценщика, не соответствует рыночной стоимости объекта. Конкурсный кредитор в целях оценки права аренды земельного участка обратился к организации, занимающейся оценкой имущества. В результате оценки права аренды земельного участка (Отчет № 05-1019-Д от 21.10.2019г.) установлено, что рыночная стоимость права аренды на земельный участок составляет 2 261 000 рублей. Отчет составлен на ту же дату оценки – 17.07.2019 г. Цель оценки - Определение величины рыночной стоимости Объекта оценки.

Изучив материалы дела, представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Согласно статье 131 Закона о банкротстве в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В силу пункта 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве, продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.

Пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве установлено, что 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 определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге. Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Кроме того, положениями пункта 9 постановления Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 58 от 23.07.2009 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" установлено, что порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим 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 суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого выносится определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано. Порядок рассмотрения заявления устанавливается статьей 60 Закона о банкротстве.

При этом судам необходимо учитывать, что указанное положение закона не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

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.

В пункте 11 постановления Пленума Постановления Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

В материалы дела представлен отчет независимого оценщика ИП Лумпова Игоря Александровича от 24.07.2019 №23-19, которым определена рыночная стоимость предметов залога.

Конкурсный управляющий на основании отчета об определении рыночной стоимости имущества должника от 24.07.2019 №23-19 просил установить начальную продажную цену имущества в размере 16 314 900 рублей, в том числе объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3»), общей площадью 415 м<sup>2</sup>, степень готовности: 30% – 10 287 900 рублей и земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки – 6 027 000 рублей.

Вместе с тем доказательств недостоверности отчета, представленного конкурсным управляющим, суду не представлено.

Между тем из содержания статьи 138 Закона о банкротстве, следует, что реализация имущества, находящегося в залоге, затрагивает интересы не только залоговых кредиторов, но и иных кредиторов, участвующих в деле о банкротстве должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 138 Закона о банкротстве из средств, вырученных от реализации предмета залога, семьдесят процентов направляется на погашение требований кредитора по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в следующем порядке:

двадцать процентов от суммы, вырученной от реализации предмета залога, - для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника для погашения указанных требований;

оставшиеся денежные средства - для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете должника после полного погашения таких требований, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества должника требований конкурсных кредиторов, не погашенной из стоимости предмета залога в связи с удержанием части стоимости для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредитора, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, включаются в конкурсную массу.

Не удовлетворенные за счет стоимости предмета залога требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Определенная в соответствии с отчетом независимого оценщика величина рыночной стоимости имущества носит рекомендательный характер при установлении начальной цены имущества, выставляемого на торги.

Вместе с тем залоговый кредитор полагает, что рыночная стоимость имущества, определенная в отчете, представленном конкурсным управляющим, является завышенной, что непосредственным образом скажется на результатах торгов. Залоговым кредитором в качестве начальной продажной цены имущества - земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 м<sup>2</sup>, предложена цена в сумме - 2 261 000 рублей, указанная в представленном им отчете ООО «Агентство оценки «Экспрет» №05-1019-Д от 21.10.2019.

В соответствии с частью 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд оценил доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

При определении начальной продажной цены залогового имущества следует принимать во внимание положения статей 2, 126, 129, 139, 142 Закона о банкротстве, согласно которым основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов, определив начальную продажную цену предметов залога, с учетом имеющегося в материалах дела отчета об оценке.

Таким образом, суд считает необходимым при определении начальной продажной цены предмета залога учитывать рыночную стоимость залогового имущества, равной 16 314 900 рублей, предложенной конкурсным управляющим, что соответствует цели конкурсного производства - максимизация доходов от продажи имущества должника-банкрота, с целью наиболее полного удовлетворения требований кредиторов.

При этом суд также учитывает, что установление более низкой начальной цены, предложенной НО «Фонд содействия развитию Шурьшкарского района», не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества, и не приведет к получению максимальной цены, что нарушит права кредиторов в деле о банкротстве. Более высокая начальная цена продажи залогового имущества может способствовать получению наибольшей стоимости за продаваемое с торгов имущество, часть которого подлежит направлению на погашение требований иных кредиторов.

Определение более высокой начальной цены продажи залогового имущества не свидетельствует о нарушении прав залогового кредитора, учитывая также возможность снижения начальной цены, при отсутствии предложений от покупателей.

Допустимых доказательств завышения стоимости заложенного имущества для целей определения начальной продажной цены в отчете независимого оценщика не представлено.

Закон об оценочной деятельности допускает существование нескольких отчетов об оценке, устанавливающих различную рыночную стоимость спорного имущества.

Вместе с тем, выявленная разница в размере рыночной стоимости предмета залога в разных отчетах оценщиков, представленных конкурсным управляющим и залоговым кредитором, не означает, что, если рыночная стоимость выше по сравнению с другой, то такая стоимость является недостоверной.

Представленный конкурсным управляющим отчет соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности, не вводит в заблуждение, не допускает неоднозначных толкований. Доказательств недостоверности отчета, представленного конкурсным управляющим, не имеется.



При этом суд учитывает, что в третью очередь, помимо залогового кредитора, включены и иные кредиторы.

В связи с чем, конкурсный управляющий должен действовать разумно и добросовестно в интересах всех кредиторов.

Кредиторы, чьи требования не обеспечены залогом имущества должника, заинтересованы в продаже имущества по более высокой цене, с целью направления денежных средств, оставшихся от удовлетворения требований залогового кредитора, на удовлетворение иных кредиторов третьей очереди по реестру. Установление начальной цены продажи имущества, обремененного залогом, в размере, предложенном залоговым кредитором - 2 261 000 рублей, не позволит иным кредиторам по реестру получить удовлетворение своих требований.

В случае же определения начальной продажной цены согласно отчетам оценщика в общем размере 16 314 900 рублей, в том числе - земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14 – 6 027 000 рублей, требования кредитора будут удовлетворены в большей сумме, что соответствует целям конкурсного производства, не нарушает прав иных кредиторов.

При этом доказательств того, что Предложения конкурсного управляющего 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, что порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными, материалы дела не содержат и залоговым кредитором не представлено.

Приняв во внимание конкретные обстоятельства дела, исходя из того, что рыночная оценка, за исключением случаев, когда оценка имущества является обязательной, в силу требований положений Закона о банкротстве, является мнением конкретного оценщика и носит рекомендательный характер, а также, что указанная стоимость предмета залога будет способствовать максимальной выручке от его реализации и справедливому распределению между кредиторами и с учетом того, что доказательств, свидетельствующих о том, что установление судом начальной продажной цены заложенного снизит круг лиц, желающих приобрести данное имущество, в материалы дела не представлено, суд считает необходимым установить начальную стоимость продажи в размере 16 314 900 рублей.

При этом довод о необходимости конкурсному управляющему осуществить комплекс мероприятий по установлению границ придомовых территорий многоквартирных домов построенных должником, в том числе объекта залога (объект незавершенного строительства), зарегистрировать данные изменения в установленном законом порядке, и представить новое положение о порядке продажи имущества, в котором помимо основного объекта залога (объекта незавершенного строительства) будет земельный участок, относящийся только к указанному объекту (территория, на которой он расположен с его придомовой территорией), не имеет правового значения при рассмотрении разногласий, связанных с начальной продажной ценой имущества, являющегося предметом залога.

Руководствуясь статьями 60 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 32, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л :

разрешить разногласия между конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени» Айнуллиным

Рафиком Равильевичем и залоговым кредитором некоммерческой организацией «Фонд содействия развитию Шурышкарского района», в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога по делу №А81-6210/2018.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества общества с ограниченной ответственностью «Правильное и Экономичное Строительство Тюмени», предложенное конкурсным управляющим.

Установить начальную продажную стоимость имущества в следующем размере:

№ Лота	Наименование имущества	Вид права	Начальная цена продажи имущества руб. (без НДС)
1	Объект незавершенного строительства многоквартирного жилого дома (Этап 3 «Секция 3») общей площадью 415 м <sup>2</sup> , степень готовности: 30%, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14, корп. 3, кадастровый номер: 89:01:010803:921	Право собственности	10 287 900
	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 4291 м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 89:01:010803:11, вид разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, р-н Шурышкарский, с. Мужы, ул. Совхозная, д. 14.	Право аренды	6 027 000
Общая стоимость 16 314 900			

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия (изготовления полного текста судебного акта) через Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа.

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.

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.

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.В. Джалцанов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента

Дата 23.04.2019 13:46:51

Кому выдана Джалцанов Александр Владимирович