

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ****О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

о разрешении разногласий

г. Ростов-на-Дону

20 января 2025 года

Дело № А53-1700-20/2022

Резолютивная часть объявлена 26 декабря 2024 года.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Константинова Д.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Акопджанян М.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании заявления Тадевосяна Сейрана Сандроевича о разрешении разногласий, о признании решения собрания кредиторов недействительным в дела о несостоятельности (банкротстве) Тадевосяна Сейрана Сандроевича (дата и место рождения: 09.04.1961, г. Дилижан Армения, ИНН 614707811123, СНИЛС 032-139-017 03, адрес регистрации: 346481, Ростовская область, рп. Каменоломни, ул. Мокроусова, д. 312), в отсутствие участвующих в деле лиц, извещенных о времени и месте судебного заседания, установил следующее.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Тадевосяна Сейрана Сандроевича должник обратился в суд с заявлением о признании недействительным решения собрания кредиторов, принятого 09.02.2024. Заявление мотивировано несогласием с установленной на собрании кредиторов ценой реализации доли в уставном капитале ООО «Саят-Нова».

Одновременно должник обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий по порядку реализации имущества должника, утвержденному на том же собрании кредиторов. Заявление также мотивировано несогласием с начальной ценой реализации доли в уставном капитале ООО «Саят-Нова»; несогласием с реализацией по прямым договорам некоторого движимого имущества, связанного с развлекательным комплексом «Кавказская пленница» (имущественный комплекс, переданный в залог); несогласием с начальной ценой продажи движимого имущества; определением электронной торговой площадки.

Суд объединил указанные заявления для совместного рассмотрения (определение от 20.02.2024).

В ходе рассмотрения заявлений должник заявил о принятии обеспечительных мер, в обоснование которых указал на несогласие с порядком реализации права аренды сроком до 28.05.2024 по договору № 6962 от 04.03.2014 (земельный участок, кадастровый номер 61:59:0030455:148, площадь 8995 кв. м), а также SDLG LG956L, 2012 года изготовления (погрузчик). Ввиду того, что порядок реализации данного имущества определен решением собрания кредиторов, принятого 09.02.2024, суд расценивает заявленные доводы в данной части в качестве дополнительных разногласий по порядку реализации, которые подлежат рассмотрению в рамках объединенного заявления.

Суд неоднократно откладывал рассмотрение объединенного заявления. В судебных заседаниях представитель должника пояснил, что не поддерживает изначально заявленное ходатайство о проведении оценочной экспертизы; отказался от внесения денежных средств в депозит арбитражного суда. Представитель финансового управляющего указал, что весь перечень имущества, подлежащего реализации по прямым договорам, составлен согласно списка, представленного самим должником; не возражал против исключения отдельных наименований имущества, неразрывно связанного с предметом залога, однако настаивал на реализации остального имущества по изначально указанной цене.

В консолидированной позиции, направленной к последнему судебному заседанию, финансовый управляющий настаивал на продаже доли в уставном капитале ООО «Саят-Нова» по прямому договору; ознакомившись с перечнем неотделимого имущества и иного оборудования, составленным должником, финансовый управляющий не заявил о наличии возражений. В части исключения права аренды сроком до 28.05.2024 по договору № 6962 от 04.03.2014 из состава лота финансовый управляющий не возражал, дополнительно при этом указал на необходимость исключения из состава лота права аренды иного земельного участка по договору № 9170 от 02.09.2019.

Суд рассмотрел заявление в отсутствие участвующих в деле лиц в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу о возможности квалифицировать все заявленные должником требования как разногласия и разрешить их путем изменений в положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества, утвержденного собранием кредиторов 09.02.2024.

Как видно из материалов дела, определением суда от 19.12.2022 заявление ПАО КБ «Центр-инвест» о банкротстве должника признано обоснованным, в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов, требование банка включено в третью очередь реестра как обеспеченное залогом имущества должника.

В перечень имущества, обеспечивающего требования залогового кредитора, входят объекты недвижимости по адресу: Ростовская обл., р-н Октябрьский, рп. Каменоломни, ул. Мокроусова, 1 «б»:

- нежилое здание, площадью 171,4 кв. м, кадастровый номер 61:28:0120120:195;
- нежилое здание, площадью 78,5 кв. м, кадастровый номер 61:28:0000000:20985;
- нежилое здание, площадью 311,5 кв. м., кадастровый номер 61:28:0120120:194;
- нежилое здание, площадью 121,6 кв. м, кадастровый номер 61:28:0000000:21456;
- нежилое здание, площадью 260,5 кв. м, кадастровый номер 61:28:0000000:21458;
- нежилое здание, площадью 653,1 кв. м, кадастровый номер 61:28:0000000:15956.

Указанное имущество составляет развлекательный комплекс «Кавказская пленница» (мини-отель, кафе, бассейн, баня), ранее эксплуатируемый должником в целях извлечения прибыли.

Должнику также принадлежит доля 100% в уставном капитале ООО «Саят-Нова», в отношении которого введено конкурсное производство (дело № А53-30468/2021); право аренды земельного участка, кадастровый номер 61:59:0030455:149, по договору № 9170 от 02.09.2019 (сроком до 02.09.2068); цех металлоконструкций по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Шоссейный 1-с, кадастровый номер 61:59:0030455:162. Ранее должник имел право аренды земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Шоссейный 1-с, кадастровый номер 61:59:0030455:148, по договору № 6962 от 04.03.2014, однако срок аренды истек 28.05.2024.

Финансовый управляющий Минайкина Ольга Олеговна включила поименованное имущество в положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника и созвала собрание кредиторов по вопросу об утверждении данного положения (сообщение в ЕФРСБ № 13500469 от 25.01.2024). Собрание кредиторов состоялось 09.02.2024, по его результатам принято решение утвердить представленное положение.

Согласно утвержденному на собрании положению реализации подлежит имущество должника, не являющееся обеспечением исполнения обязательств должника, используемое для предпринимательской деятельности. Состав имущества и начальная цена реализации указана в приложениях № 1,2 к положению (пункт 2.1).

Реализация недвижимого имущества, а также имущественных прав (прав аренды), указанных в приложении № 1, осуществляется путем проведения последовательно: торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, с закрытой формой представления предложения о цене; повторных торгов в форме аукциона, открытого по составу участников

с закрытой формой представления предложения о цене; в форме публичного предложения, в случае если первые и повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися, или если договор не был заключен с единственным участником. Торги проводятся в электронной форме (пункт 2.2).

Реализация имущества, указанного в приложении № 2, осуществляется посредством заключения договоров купли-продажи без проведения торгов, в порядке, определенном в разделе 5 положения (пункт 2.3).

Срок реализации имущества – до завершения процедуры (пункт 2.4).

Организатором торгов, а также организатором реализации имущества, проводимой без проведения торгов, выступает финансовый управляющий Минайкина Ольга Олеговна (пункт 2.5).

В отношении имущества должника, реализуемого посредством проведения аукциона (приложение № 1) установлено, что торги проводятся в электронной форме на площадке ООО «РуТрейд» по адресу <https://ru-trade24.ru> (пункт 3.3). Начальная цена на повторных торгах устанавливается на 10 (десять) % ниже начальной цены продажи, установленной для первых торгов (пункт 3.20). Начальная цена продажи имущества должника на торгах в форме публичного предложения устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о повторных торгах. Срок предложения по указанной стоимости установить равным пяти рабочим дням с даты, установленной в сообщении о проведении торгов. При отсутствии заявок на приобретение данного имущества оно предлагается к реализации с уменьшением цены на 5 (пять) % от начальной цены реализации каждые пять рабочих дней (пункт 4.2).

В отношении имущества, продажа которого осуществляется без проведения торгов, (приложение № 2) установлено, что организатор публикует информацию о его реализации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>), а также дополнительно может размещать сообщения о продаже на иных сайтах в сети Интернет (пункт 5.2). Срок реализации имущества по начальной продажной стоимости составляет 15 (пятнадцать) календарных дней с даты размещения сообщения о продаже (пункт 5.3). Заявки на приобретение оформляются в произвольной форме и подлежат направлению на адрес электронной почты, указанной в объявлении (пункт 5.4). Финансовый управляющий заключает договор купли-продажи имущества с лицом, первым выразившим согласие приобрести имущество по цене не ниже начальной. В случае, если в течение указанного срока имущество не реализовано – оно подлежит реализации со снижением цены на пять процентов каждые семь календарных дней. В течение семидневного периода экспозиции организатор продажи принимает все заявки на приобретение имущества. При этом договор купли-продажи должен быть заключен с лицом, предложившим максимальную цену, но не ниже цены реализации для данного периода (пункт 5.5).

Все иные условия изложены в положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества, копия которого приобщена к заявлению должника (направлено в электронном виде 19.02.2024 в 00:24 МСК).

Приложение № 1 составляет три лота. Лот № 1 – цех металлоконструкций и право аренды земельного участка по адресу Ростовская область, г. Шахты, пер Шоссейный 1-с (договор № 6962 от 04.03.2014 сроком до 28.05.2024). Лот № 2 – право аренды земельного участка по адресу Ростовская область, г. Шахты, пер Шоссейный 1-р (договор № 9170 от 02.09.2019 сроком до 02.09.2068). Лот № 3 – SDLG LG956L, погрузчик 2012 года.

Приложение № 2 состоит из 602 лотов. Лоты №№ 1 – 601 составляет оборудование и имущество развлекательного комплекса «Кавказская пленница», общая начальной ценой 2 100 000 рублей. Лот № 603 – 100% доля в уставном капитале ООО «Саят-Нова» по цене 10 000 рублей.

Разрешая разногласия, возникшие после утверждения данного положения собранием кредиторов, суд руководствовался следующим.

Суд квалифицировал заявленные сторонами взаимные требования как направленные на разрешении разногласий относительно порядка реализации имущества в соответствии с разъяснениями, данными в пункте 12 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с признанием недействительными решений собраний и комитетов кредиторов в процедурах банкротства (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании его банкротом и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 этой же статьи.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 названного Федерального закона.

Как разъяснено в пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» имущество граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном для продажи имущества юридических лиц (пункт 4 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

Общие правила пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности.

Суд установил, что имущество, подлежащее реализации на основании положения, использовалось в предпринимательской деятельности (цех металлоконструкций и права аренды земельных участков, погрузчик SDLG LG956L, движимое имущество, находящееся на территории развлекательного комплекса «Кавказская пленница», 100% доли в уставном капитале ООО «Саят-Нова»). Должник не привел доводов, опровергающих использование им данного имущества (имущественных прав) для извлечения прибыли. Следовательно, положение о реализации могло быть утверждено собранием кредиторов.

Вместе с тем суд установил, что право аренды земельного участка, кадастровый номер 61:59:0030455:148, площадью 8995 кв. м, прекратилось в связи с истечением срока. По условиям договора аренды № 6962 от 04.03.2014 срок аренды определен до 28.05.2024. По состоянию на дату разрешения разногласий, право аренды прекратилось, поэтому оно подлежит исключению из перечня имущества, подлежащего реализации в соответствии с приложением № 1 к положению.

Также следует исключить из приложения № 1 право аренды № 9170 от 02.09.2019 в отношении земельного участка, кадастровый номер 61:59:0030455:149, так как оно ранее включено в состав имущества должника, подлежащего продаже на основании положения, утвержденного определением суда от 30.07.2024.

Относительно погрузчика SDLG LG956L суд признал необходимым отобразить в положении сведения, способные повлиять на покупательский спрос. При рассмотрении обособленного спора № 25 по заявлению об истребовании сведений (документов) в дело представлены доказательства и пояснения, согласно которым идентификационный номер погрузчика на один символ отличается от номера, указанного в правоустанавливающих документах. С учетом сведений, представленных в рамках этого обособленного спора, суд также считает нужным указать на возможное наличие скрытых дефектов у погрузчика.

Суд не может согласиться с позицией финансового управляющего в части продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Саят-Нова» прямым договором (приложение № 2 к положению). Согласно абзацу 4 пункта 3 статьи 111 Закона о банкротстве имущественные права подлежат продаже на торгах в электронной форме. Будучи имущественным правом, доля в уставном капитале может быть продана на торгах, а не путем заключения прямого договора купли-продажи. Действительная стоимость доли в уставном капитале значения не имеет, так как порядок ее реализации определен специальной нормой права. Положения пункта 5 статьи 139 Закона о банкротстве относительно особенностей продажи имущества, стоимостью менее сто тысяч рублей, в данном случае не подлежат применению.

С учетом изложенного 100% доли в уставном капитале ООО «Саят-Нова» надлежит исключить из перечня имущества, подлежащего продаже посредством заключения прямых договоров купли-продажи без проведения торгов (приложение № 2 к положению).

Разрешая разногласия относительно возможности продажи по прямым договорам остального имущества, описанного в приложении № 2, суд руководствовался следующим.

Согласно пункту 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Таковыми вещами в рассматриваемом случае являются инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающее объекты недвижимости, которые в совокупности образуют развлекательный комплекс «Кавказская пленница». Перечень неотделимого оборудования, представленный должником, содержит наименования «кондиционер + пульт», «тепловой кондиционер», «план эвакуации», «душевая кабина», «унитаз», «бойлер», «люстра» и т.п. Полный перечень изложен в дополнениях, направленных в письменном виде 28.11.2024, согласно этому перечню должник просит исключить из приложения № 2 лоты 5, 6, 12, 13, 24, 25, 40, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 81, 90, 91, 100, 104, 106, 107, 121, 127, 128, 129, 138, 139, 159, 160, 164, 165, 166, 167, 174, 175, 176, 177, 178, 203, 209, 213, 223, 224, 229, 236, 242, 245, 246, 248, 281, 282, 283, 302, 303, 304, 307, 316, 317, 320, 322, 323, 326, 327, 328, 331, 340, 341, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 360, 368, 369, 370, 371, 383, 384, 388, 391, 392, 393, 395, 406, 413, 418, 421, 422, 423, 432, 441, 442, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 471, 480, 485, 503, 509, 510, 511, 512, 524, 534, 535, 536, 537, 538, 582, 585, 587.

Сопоставив представленный должником перечень с полным списком имущества в составе приложения № 2 к положению, суд установил наличие некоторых наименований, которые не позволяют признать заявленные должником объекты неотделимыми. Так, под номером 68 в списке значатся «музыкальные колонки», под номером 224 – «большие вазы под цветы», под номером 236 – «тв + пульт», под номером 328 – «зеркало». Исходя из их наименования, обозначенные объекты являются самостоятельными вещами, способными к продаже отдельно от развлекательного комплекса «Кавказская пленница».

Поскольку должник отказался от проведения судебной экспертизы для выяснения возможности отдельной реализации имущества из приложения № 2 и не представил иных доказательств, обосновывающих неразрывную связь с развлекательным комплексом, суд вынужден решать обозначенный вопрос исключительно по наименованию имущества, по взаимосвязи наименований в списке.

По результатам оценки суд признал недоказанным довод о реализации имущества под номером 68 («музыкальные колонки») совместно с развлекательным комплексом. Из представленного должником перечня видно, что аналогичные наименования имущества под номерами 75, 132 и 198 должник сохранил в списке, не возражая против их продажи как самостоятельного движимого имущества.

К аналогичным выводам суд пришел в отношении имущества под номерами 236 и 328. Имущество «тв + пульт» и «зеркало» неоднократно фигурирует в списке должника под другими номерами в качестве объектов, способных к самостоятельной реализации.

Суд не усматривает оснований, по которым одноименное имущество «тв + пульт» в некоторых случаях может быть реализовано по прямым договорам (номера 103, 120, 188), но имущество с тем же наименованием под номером 236 подлежит продаже реализации с развлекательным комплексом. Должник не представил каких-либо доказательств, которые бы позволяли прийти к выводу, что конкретное имущество под номером 236 встроено или иным образом неразрывно связано с объектом недвижимости, в котором оно размещено.

Равным образом должник не представил доказательств, указывающих на подобную связь имущества «зеркало» под номером 328, не обосновал отличие данного имущества от идентичных наименований под номерами 38, 77, 92, 158, 163, 211, 235, 249, 289, 295 и др.

В отношении имущества «большие вазы под цветы» под номером 224 суд также не видит причин для его исключения из приложения № 2. Аналогичное имущество «ваза с высокими цветами», «ваза под цветы», «ваза», «ваза с цветами», «ваза» (номера 14, 41, 89, 136 и 208) оставлены в списке должника как имущество, способное к продаже отдельно от развлекательного комплекса. Суд не видит существенной разницы между указанным выше имуществом и лотом «большие вазы под цветы». Одного наличия указания на размер не достаточно для вывода о невозможности продажи ваз отдельно от предмета залога.

В то же время суд полагает нужным исключить из положения № 2 ряд объектов, на которые должник не указал в своем перечне. Имущество под номерами 161 «батарея», 197 «кондиционер + пульт», 210 «умывальник», 277 «кондиционер + пульт», 288 «кондиционер + пульт», 306 «двери», 420 «двери», 514 «унитаз», исходя из его наименования, не может выступать в обороте как самостоятельное, его отделение без повреждения или изменения назначения видится невозможным.

Суд допускает, что отдельное имущество, несмотря на наименование, может быть неразрывно связано с предметом залога. К примеру, «музыкальные колонки» под номером 68 могут в действительности быть оборудованием, встроенным в стены, что отличает их от аналогичных «музыкальных колонок» под номерами 75, 132 и 198. Однако если такое имущество действительно является неделимой вещью с предметом залога, его реализация представляется крайне маловероятной – любой добросовестный приобретатель в процессе осмотра такого имущества способен будет установить неразрывную связь, невозможность его отделения без разрушения, а значит примет решение об отказе в его приобретении.

Суд также допускает, что «батарея» под номером 161 может оказаться мобильным электрообогревателем, который не имеет неразрывной связи с предметом залога. На этот случай суд полагает возможным разъяснить, что финансовый управляющий располагает возможностью выставить на торги подобное имущество на основании нового положения, которое может быть утверждено на собрании кредиторов с представлением доказательств оборотоспособности такого имущества, которые не были представлены при рассмотрении настоящего обособленного спора.

При пассивном поведении должника и финансового управляющего, их уклонении от представления в дело доказательств в обосновании заявленных доводов и возражений, суд вынужден разрешать обозначенные разногласия на основании имеющихся материалов и косвенных доказательств.

Относительно начальной цены реализации движимого имущества суд признает, что установленная финансовым управляющим цена является существенно заниженной. Ввиду того, что порядок продажи имущества по прямым договорам не предполагает понятного способа повышения цены при высоком спросе на него (пункт 5.5), суд не может сохранить заниженную цену. О явном занижении цены свидетельствуют ее сопоставлением с ценами на аналогичные объекты на сайте Авито. Имущество под номером 183 «кофе-машина» в соответствии с положением предлагается к реализации по цене 2 400 рублей, тогда как аналогичное имущество на сайте Авито предлагается по цене 221 000 рублей. Имущество под номером 461 «бильярдный стол / кий» предлагается к реализации по начальной цене 4 000 рублей, тогда как его аналог на сайте Авито по цене 80 000 рублей. Аналогичным образом финансовый управляющий занизил начальную цену и остального имущества.

Финансовый управляющий при этом не представил отчет об оценке или же иные доказательства, обосновывающие установленную им начальную цену.

При таких обстоятельствах, указывающих на безосновательное занижение цена для имущества, включенного в состав положения № 2, суд считает нужным изменить цену и установить ее в соответствии с ценой, предложенной самим должником (таблица с ценами представлена в судебном заседании от 05.09.2024). Суд полагает, что должник, наиболее осведомленный о текущем состоянии своего имущества и рыночных ценах на него, имеет возможность обозначить начальную цену для получения наибольшей выручки продажи по прямым договорам. Единственным исключением является цена, предложенная должником для имущества под номером 586 «компьютер в сборе (АЙКА)» – 1 450 000 рублей. В том же судебном заседании от 05.09.2024 представитель должника пояснил, что высокая цена объясняется дорогостоящим программным обеспечением, которое установлено на данном компьютере (система автоматизации деятельности ресторанов и кафе). Однако ни в этом, ни в последующих заседаниях должник не представил доказательств наличия системы на компьютере, ее работоспособности, возможности эксплуатации после продажи, а также не представил доказательств высокой стоимости данной системы. Таким образом, начальная цена 1 450 000 рублей, по убеждению суда, является необоснованно завышенной. Между тем и предложенная финансовым управляющим начальная цена (2 400 рублей) очевидно является заниженной. Суд считает верным, сохраняя баланс интересов сторон, установить начальную цену для указанного имущества в размере 24 000 рублей.

Суд также отмечает, что возможное завышение начальной цены отдельных лотов в составе приложения № 2, не приведет к нарушению прав должника и его кредиторов, так как положение предусматривает снижением цены на 5 % каждые семь календарных дней после истечения пятнадцатидневного срока экспозиции (пункт 5.5).

Основания для изменения начальной цены имущества, подлежащего реализации на электронных торгах, отсутствуют, поскольку реальная стоимость такого имущества будет определена по итогам торгов. В случае занижения начальной цена она будет повышена на торгах в форме аукциона, а в случае ее завышения – снижена при реализации посредством публичного предложения.

Рассмотрев разногласия относительно оператора электронной торговой площадки, суд признает их несостоятельными, поскольку должник не привел обоснованные доводы, препятствующие использованию площадки ООО «Ру-Трейд». Опасения должника в части манипуляций при использовании указанной площадки не основаны на доказательствах.

Принятые ранее обеспечительные меры (определения от 18.02.2024, от 28.02.2024) сохраняют действие, так как предотвращают реализацию имущества на основании ранее размещенных в ЕФРСБ сообщений (сообщения от 15.02.2023 № 13680196, от 22.02.2023 № 13695917).

Вместе с тем ранее принятые обеспечительные меры не являются препятствием для реализации имущества на основании настоящего определением путем публикации новых сообщений.

Руководствуясь статьями 184, 185, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

разрешить разногласия относительно положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества, утвержденного собранием кредиторов 09.02.2024, следующим образом.

Исключить из перечня имущества, подлежащего продаже на торгах в электронной форме (приложение № 1), следующие объекты: право аренды № 6962 от 04.03.2014 – срок аренды до 28.05.2024 (земельный участок, кадастровый номер 61:59:0030455:148, площадь 8995 кв. м), а также право аренды № 9170 от 02.09.2019 – срок аренды до 02.09.2068.

Изложить наименование лота № 3 в составе имущества, подлежащего продаже на торгах в электронной форме (приложение № 1), в следующей редакции: «SDLG LG956L, погрузчик, 2012 года изготовления (возможны скрытые дефекты, правоустанавливающие документы нуждаются в исправлении ввиду опечатки в идентификационном номере)».

Исключить из перечня имущества, подлежащего продаже посредством заключения договоров купли-продажи без проведения торгов (приложение № 2), оборудование и иные объекты, неразрывно связанные с объектами недвижимости (порядковые номера: 5, 6, 12, 13, 24, 25, 40, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 81, 90, 91, 100, 104, 106, 107, 121, 127, 128, 129, 138, 139, 159, 160, 161, 164, 165, 166, 167, 174, 175, 176, 177, 178, 197, 203, 209, 210, 213, 223, 229, 242, 245, 246, 248, 277, 281, 282, 283, 288, 302, 303, 304, 306, 307, 316, 317, 320, 322, 323, 326, 327, 331, 340, 341, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 360, 368, 369, 370, 371, 383, 384, 388, 391, 392, 393, 395, 406, 413, 418, 420, 421, 422, 423, 432, 441, 442, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 471, 480, 485, 503, 509, 510, 511, 512, 514, 524, 534, 535, 536, 537, 538, 582, 585, 587).

Исключить из перечня имущества, подлежащего продаже посредством заключения договоров купли-продажи без проведения торгов (приложение № 2), 100% доля в уставном капитале ООО «Саят-Нова», ИНН 6155077102, ОГРН 1176196021429 (порядковый номер 602).

Установить следующую начальную продажную стоимость движимого имущества, подлежащего продаже посредством заключения договоров купли-продажи без проведения торгов (приложение № 2):

№	Наименование	Кол-во (шт.)	Начальная цена (руб.)
1	Ресепшен	1	26300
2	Кресло (ресепшен)	1	7500
3	Тумба под ТВ	1	925
4	Настенные часы	1	302
5	исключено		
6	исключено		
7	Уголок потребителя	1	156
8	Диван (зел) кожаный	1	10250
9	Кресло (зел) кожаные	2	20500
10	Стол маленький	1	1500
11	Жалюзи	3	1200
12	исключено		
13	исключено		
14	Ваза с высокими цветами	1	570
15	Зеркало настенное	1	1150
16	Цветы в горшках	2	2760
17	Камеры Хранения вещей	3	12400
18	Массажное кресло электрическое кожаное	1	43500
19	Стул	1	1500
20	Штора	2	1600
21	Шкаф (поломанный)	1	800
22	Батут	1	15400
23	Кресло	2	15000
24	исключено		
25	исключено		
26	2-х спальная кровать	1	10800
27	Маленькая тумба	1	1300
28	Большая тумба	1	3870
29	Шторы	2	1600
30	Шкаф	1	3100
31	Кресло	2	15000

32	Диван	1	10200
33	Маленький стол	1	11000
34	Холодильник	1	17400
35	Стул	1	1200
36	Подушки	7	1680
37	Вешалка для одежды	1	440
38	Зеркало	1	1150
39	Тумба под ТВ	1	1300
40	исключено		
41	Ваза под цветы	1	570
42	Статуя	1	2450
43	исключено		
44	исключено		
45	Шкаф	1	3200
46	исключено		
47	исключено		
48	исключено		
49	исключено		
50	исключено		
51	исключено		
52	исключено		
53	исключено		
54	Стол	2	2540
55	Стулья	4	4600
56	Статуи	7	21000
57	Стремянка	1	520
58	Строительная тачка	1	1200
59	исключено		
60	исключено		
61	исключено		
62	Лежаки	49	98000
63	Новогодняя елка большая	1	12500
64	исключено		
65	исключено		
66	исключено		
67	исключено		
68	Музыкальные колонки	20	234600
69	Стол	22	24200
70	Стулья	75	52500
71	Урны	12	16200
72	Корзины	5	5500
73	Вешалка для одежды настенная	1	1100
74	Зеркало настенное	1	1150
75	Музыкальная колонка	3	124000
76	Стол	9	45000
77	Зеркало	1	1150
78	Картина	3	7500
79	Тумба	1	1300
80	Стул	14	15400
81	исключено		
82	Диван угловой	1	15400
83	Стул	70	140000
84	Комод под ТВ	2	2700
85	Шторы	7	7700
86	Стол	8	28000
87	Музыкальная колонка	5	125000
88	ТВ (Разбитый)	2	38500
89	Ваза	2	1300

90	исключено		
91	исключено		
92	Зеркало	6	6600
93	Диван / Уголок	2	35000
94	Картина	8	20000
95	Вешалка на стойке	1	1300
96	Настенная вешалка	1	1100
97	Стол	1	1200
98	ТВ	1	154000
99	Комод под ТВ	1	1300
100	исключено		
101	Настенная вешалка	1	1100
102	Картина	6	15000
103	ТВ + пульт	1	15400
104	исключено		
105	Тумба под ТВ	1	1300
106	исключено		
107	исключено		
108	Салфетница	3	240
109	Вилки	6	480
110	Нож	9	720
111	Ложка	1	80
112	Для перца	2	160
113	Для соли	2	160
114	Зубочистка	2	160
115	Бокал	12	960
116	Рюмка	4	320
117	Маленькие бокалы	7	560
118	Картина	2	5000
119	Штора	2	2200
120	ТВ + пульт	1	15400
121	исключено		
122	Большая статуя с цветами	1	7600
123	Статуя	1	3000
124	Кресло / Подушки	2	1992
125	Маленький стол /Шахматы	1	1300
126	Тумба для музыкального центра	1	1100
127	исключено		
128	исключено		
129	исключено		
130	Для мусора	2	480
131	Картина	2	5000
132	Музыкальный центр + пульт + сабвуфер + колонки	1	1772
133	Стол / Скатерть	1	960
134	Стул	14	28000
135	Скатерть (чехлы)	14	15400
136	Ваза с цветами	1	1050
137	Маленькие статуи настенные	2	5000
138	исключено		
139	исключено		
140	Тумба для посуды	1	2300
141	Коврик	3	480
142	Малые полотенца	12	19200
143	Картина мемориал	1	11500
144	Тарелки	24	1920
145	Маленькие тарелки	27	2160
146	Большие тарелки	40	3200
147	Тарелки	16	1280

148	Для соуса	20	1600
149	Тарелки глубокие	24	19200
150	Тарелки глубокие средние	17	1360
151	Нож	20	1600
152	Вилка	16	1280
153	Нож для рыбы	10	800
154	Вилка для десерта	6	480
155	Салфетница	5	400
156	Для перца /для соли	7	560
157	Раковина	2	1120
158	Зеркало	2	2200
159	исключено		
160	исключено		
161	исключено		
162	Скамейка	8	16800
163	Зеркало	2	2200
164	исключено		
165	исключено		
166	исключено		
167	исключено		
168	Морозильные камеры	3	45000
169	Бак для мусора	1	400
170	Монитор	1	960
171	Керхер	1	8700
172	Оцинкованная раковина на 2-ве секции	1	43000
173	Стул	4	8800
174	исключено		
175	исключено		
176	исключено		
177	исключено		
178	исключено		
179	Стойка бара	1	35000
180	Тумба	2	2600
181	Холодильник	1	11000
182	Для льда	1	400
183	Кофемашина	1	53000
184	Холодильник маленький	4	44800
185	Умывальник	1	3700
186	Компьютер (айка) стойка	1	17800
187	Охладитель под пиво	1	23600
188	ТВ + пульт	3	46200
189	Стол	12	88200
190	Стул	31	106950
191	Музыкальный пульт	1	58500
192	Диван	3	31500
193	Тумба	1	1100
194	Микрофон	1	2430
195	Статуи	3	15000
196	Под цветы	3	3600
197	исключено		
198	Стеновые колонки музыкальные	2	17500
199	Музыкальная колонка в комплекте	6	127800
200	Блок питания	2	2300
201	Стойка под музыкальную колонку	1	3700
202	Шар музыкальный	1	5800
203	исключено		
204	Потолочные цветы	10	12000
205	Диван	1	10300

206	Тумба	1	1300
207	Барный стул	2	5700
208	Ваза	1	1100
209	исключено		
210	исключено		
211	Зеркало	1	1100
212	Пульт	1	240
213	исключено		
214	Шторы	4	4400
215	ТВ	1	154000
216	Кожаные диваны	22	336600
217	Стол	14	147000
218	Стул барный (крутящий)	1	3500
219	Пуфик кожаный	1	2560
220	Стул	19	43320
221	Комод под ТВ	1	1300
222	Музыкальная колонка	2	20500
223	исключено		
224	Большие вазы под цветы	7	16800
225	Стол	3	21300
226	Шкаф	1	3200
227	Монитор	1	4300
228	Мангал	1	3200
229	исключено		
230	Стул	1	1100
231	2-х спальная кровать /подушка	1	5700
232	Тумба	1	1100
233	Светильник ночной	1	1700
234	Шкаф	1	3200
235	Зеркало	1	1100
236	ТВ + пульт	1	15400
237	Кресло	1	7400
238	Диван	1	10300
239	Тумба / Зеркало	1	3650
240	Тумба / Холодильник	1	11200
241	Маленький стол	1	1100
242	исключено		
243	Ваза на подставке	1	1300
244	Тумба	1	1100
245	исключено		
246	исключено		
247	Телефон	1	400
248	исключено		
249	Зеркало	1	1100
250	Аквариум	1	37500
251	Стол руководителя с приставкой	1	32700
252	Кресло	2	15400
253	Диван	1	10300
254	Кресло кожаные	2	15000
255	Холодильник / подставка	1	11500
256	Тумба	1	11200
257	Экран	2	4300
258	Блок питания	2	2200
259	Телефон	1	400
260	Кондиционер + пульт	1	6760
261	Сейф	1	5400
262	Тумба под документы	1	1100
263	Динамик	2	3200

264	Тумба (под столом)	1	1100
265	Часы	1	400
266	ТВ + пульт	1	15400
267	Маленький стол с тумбой	1	1100
268	Большой стол	1	3100
269	Стул	1	1100
270	Кресло	1	7500
271	Сейф маленький	1	3700
272	Сейф большой	1	5700
273	Шкаф для документов	1	3200
274	Шкаф большой для документов	1	3200
275	Телефон	1	400
276	Принтер	1	5300
277	исключено		
278	Тумба под документы	1	1100
279	Экран (айка)		
280	Ноутбук	1	2800
281	исключено		
282	исключено		
283	исключено		
284	Зеркало	1	1100
285	Тумба под холодильник	1	1734
286	Холодильник	1	9000
287	Картина	1	2500
288	исключено		
289	Диван	1	10300
290	Маленький стол	1	1100
291	Тумба под ТВ	1	1300
292	ТВ	1	15400
293	Зеркало с вешалкой под вещи	1	1850
294	Шторы	2	2200
295	Зеркало	1	1100
296	Большая тумба под ТВ	1	3200
297	Маленькая тумба	2	2200
298	2-х спальная кровать	1	5700
299	Картина	2	5000
300	Шторы	1	1100
301	Стул	1	1100
302	исключено		
303	исключено		
304	исключено		
305	Зеркало	1	1100
306	исключено		
307	исключено		
308	Картина	4	10000
309	Кресло	2	15000
310	Маленький стол	1	1100
311	Ваза под цветы	22	2600
312	Морозильная камера	1	15600
313	Кровать	7	39900
314	Шкаф для одежды	1	3200
315	Стул	3	3300
316	исключено		
317	исключено		
318	Кровать	5	28500
319	Шкаф для одежды	1	3200
320	исключено		
321	Уголок от дивана	1	15400

322	исключено		
323	исключено		
324	Стул	1	1100
325	Телефон	1	400
326	исключено		
327	исключено		
328	Зеркало	1	1100
329	Большие холодильники со стеллажами	2	54000
330	Весы	2	7200
331	исключено		
332	Шампуры	12	960
333	Решетка барбекю	5	400
334	Сковородки	7	22400
335	Кастрюли на 10 л	2	7400
336	Кастрюли на 3 л	5	11000
337	Утюг	1	1320
338	Гладильная доска	1	11500
339	Стиральная машина	1	2 400
340	исключено		
341	исключено		
342	Стол	2	400
343	Стул	2	240
344	Кухня в сборе	1	6400
345	Настенные шкафы	2	1600
346	исключено		
347	исключено		
348	исключено		
349	исключено		
350	исключено		
351	исключено		
352	2-х спальная кровать	1	5700
353	Тумба	2	2600
354	Шкафбольшой	1	3200
355	Кресло / подушка	1	996
356	Холодильник	1	11000
357	Штора	1	1100
358	Обогреватель	1	960
359	Сейф	1	37000
360	исключено		
361	ТВ + пульт	1	15400
362	Шкаф	1	3200
363	ТВ + пульт	1	154000
364	Диван	1	10300
365	Стол	1	2700
366	Стул	1	1100
367	Телефон	1	400
368	исключено		
369	исключено		
370	исключено		
371	исключено		
372	Зеркало	1	1100
373	ТВ + пульт	1	15400
374	Кровать	2	11400
375	Для загара	1	52000
376	Холодильник маленький	1	11000
377	Тумба	1	1100
378	Шкаф для одежды	1	3200
379	Стул	1	1100

380	Пуфик	1	2300
381	Стол	1	2700
382	Зеркало	1	1100
383	исключено		
384	исключено		
385	Холодильник	1	11000
386	Диван	1	10300
387	Маленький столик	1	200
388	исключено		
389	ТВ	1	15400
390	Подушки	2	480
391	исключено		
392	исключено		
393	исключено		
394	Зеркало	1	1100
395	исключено		
396	Шторы	1	1100
397	Картина	1	2500
398	2-х спальная кровать	2	11400
399	Шкаф большой	1	3200
400	Маленькие тумбочки	2	2200
401	Шторы	1	1100
402	Картина	1	2500
403	Стул	1	1100
404	Комплект постельного	1	1600
405	Подушки	2	480
406	исключено		
407	Ночная лампа	1	400
408	Тумба под холодильник	1	1734
409	Холодильник	1	9000
410	Большой шкаф под ТВ	1	2700
411	Тумба под ТВ	1	1300
412	Шторы	1	1100
413	исключено		
414	Маленький пуфик	1	480
415	Диван	1	10300
416	Маленький стол	1	200
417	Кресло	1	7500
418	исключено		
419	Картина	1	2500
420	исключено		
421	исключено		
422	исключено		
423	исключено		
424	Зеркало	1	1100
425	2-х спальная кровать	1	5700
426	Маленькая тумбочка	2	1100
427	Комплект постельного	1	160
428	Подушки	2	480
429	Комод	1	1700
430	Большой шкаф	1	3200
431	Зеркало	1	1100
432	исключено		
433	Диван	1	10300
434	Кресло	2	15000
435	Холодильник / комод	1	11000
436	Телефон	1	400
437	Стол маленький	1	1100

438	Тумба с зеркалом	1	1100
439	ТВ / пульт / DVD / пульт / подставка	1	15400
440	Картина	5	12500
441	исключено		
442	исключено		
443	Штора	1	1100
444	Кровать / Подушка	1	5700
445	Тумба	2	2700
446	Шкаф для одежды	1	3200
447	Стул	1	1100
448	исключено		
449	исключено		
450	исключено		
451	исключено		
452	исключено		
453	исключено		
454	Ваза	1	240
455	Кресло	1	7500
456	Зеркало	1	1100
457	Тумба	1	1300
458	Стул	1	1100
459	Вешалка	1	1300
460	Картина	4	10000
461	Бильярдный стол / кий	1	70000
462	Стул	3	3300
463	Диван	1	25000
464	Кресло	1	11000
465	Шторы	1	1100
466	Стол	1	2700
467	Стул	3	4400
468	Картина	3	7500
469	ТВ / пульт	1	15400
470	Цветы	1	2400
471	исключено		
472	Подставка под кии и шары	1	7400
473	Маленький кабинет. Тумба	1	2500
474	Клавиатура	1	400
475	Стул / стол	1	1100
476	Подставка для бутылок	1	6700
477	Кресло	3	22500
478	Маленький столик	1	1100
479	Картина	5	12500
480	исключено		
481	Настенный обогреватель	1	9800
482	Тумба	2	2600
483	Подставка для ключей	1	800
484	Стул	2	1100
485	исключено		
486	Тумба с зеркалом	1	2700
487	Стол	1	3200
488	Диван	1	10300
489	Ваза	1	1300
490	Стакан	1	80
491	Статуя	3	9000
492	Зеркало	1	11000
493	Картина	1	2500
494	Телефон	1	400
495	Тумба	1	1300

496	Стул	1	1100
497	Большая статуя	1	5700
498	Тумба под ТВ	1	1600
499	Кровать	1	5700
500	Тумба	1	1300
501	Зеркало	1	1100
502	Пуфик	1	2100
503	исключено		
504	Шкаф	1	3200
505	Вешалка	1	1600
506	Картина	1	2500
507	Стул	2	1100
508	Стол	1	2700
509	исключено		
510	исключено		
511	исключено		
512	исключено		
513	Зеркало	1	1100
514	исключено		
515	Тумба под ТВ	1	1600
516	ТВ	1	15400
517	Стул	2	2200
518	Музыкальный центр	1	3200
519	Тумба	1	1300
520	Диван	1	10300
521	Кресло	1	7500
522	Стол	1	3200
523	Пенал-шкаф	1	3100
524	исключено		
525	Стол	1	3200
526	Стул	1	1100
527	Зеркало	1	1100
528	2-х спальная кровать	1	5700
529	Комплект постельного	1	160
530	Подушки	2	480
531	Тумба под ТВ	1	1300
532	Маленькая тумба	1	1100
533	Пуфик	1	2700
534	исключено		
535	исключено		
536	исключено		
537	исключено		
538	исключено		
539	Картины	3	7500
540	Большой шкаф	4	12800
541	Стол	1	3200
542	Стул	1	1100
543	Москитные сетки для окон	11	8800
544	Простыни	34	17000
545	Подушки	31	7440
546	Халаты	11	11000
547	Одеяло	16	16000
548	Подсвечники	3	3900
549	Графин под водку	12	6000
550	Стаканы	115	17250
551	Рюмки	117	17550
552	Тарелки (круглые, овальные, квадратные)	305	61000
553	Графин под сок	8	4000

554	Вилки	95	9500
555	Ложки	31	3100
556	Ножи	55	5500
557	Бокалы	8	800
558	Подставка под перец/соль	18	1260
559	Тарелки глубокие	130	26000
560	Под жульен	15	1500
561	Для пиццы	15	3000
562	Под фрукты	2	1000
563	Тарелки маленькие	165	24750
564	Ящик с посудой	47	15700
565	Тарелки большие	100	20000
566	Морозильны е камеры	2	28000
567	Шкаф металлический	1	800
568	Таз для муки	1	500
569	Маленький холодильник	1	130000
570	Холодильник для рыбы	1	17000
571	Холодильник для овощей	1	125000
572	Миксер	1	14300
573	Мясорубка	1	12800
574	Блендер	1	9700
575	Фритюрница	1	17500
576	Шкаф	3	105000
577	Холодильник	1	80000
578	Хранилище с холодильником	2	145000
579	Мойка	3	175000
580	Стеновой металлический шкаф	3	90000
581	Рабочие металлически е столы	7	140000
582	исключено		
583	Весы	1	3700
584	Колба резка	1	12500
585	исключено		
586	Компьютер в сборе (айка)		24000
587	исключено		
588	Электрическая салфетница	1	1120
589	Сетка москитная	1	800
590	Стол	1	15000
591	Газовая плита большая	1	380000
592	Вытяжка	1	105000
593	Микроволновка	1	45000
594	Духовой шкаф	2	27000
595	Металлические столы	5	75000
596	Металлические мойки	6	60000
597	Стеллаж под чистую посуду	2	27000
598	Стеллаж под кастрюли	1	13500
599	Настенные полочки	3	26000
600	Шкаф для посуды	1	5600
601	Стол	1	15000
602	исключено		

В остальной части оставить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции, утвержденной собранием кредиторов 09.02.2024.

Определение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия определения через суд, вынесший определение.

Определение суда может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение месяца с даты вступления определения по делу в законную силу через суд, вынесший определение, при условии, что оно было предметом

рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Д.В. Константинов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 27.05.2024 11:06:17

Кому выдана Константинов Дмитрий Валентинович