



**Арбитражный суд Рязанской области**  
ул. Почтовая, 43/44, г. Рязань, 390000; факс (4912) 275-108;  
<http://ryazan.arbitr.ru>; e-mail: [info@ryazan.arbitr.ru](mailto:info@ryazan.arbitr.ru)

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**г. Рязань**  
**11 марта 2019 года**

**Дело №А54-1645/2018**

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 28 февраля 2019 года.  
Полный текст определения изготовлен 11 марта 2019 года.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Белова Н.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Печегиной  
А.А.,

рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего индивидуального предпринимателя Жукова Алексея Ивановича Зонова Максима Валериевича об установлении начальной продажной цены залогового имущества должника,

в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) индивидуального предпринимателя Жукова Алексея Ивановича (г. Рязань, ул. Станкозаводская, д.27, кв.71, 28.03.1954 года рождения, место рождения - г. Спасск Рязанской области, ИНН 622706460370, ОГРНИП 308622904200022),

при участии в судебном заседании:  
финансовый управляющий - Зонов М.В.,  
от Малаховой В.Х., - Шабаев М.Ю., представитель по доверенности от 01.08.2017;  
иные лица, участвующие в деле - не явились, извещены надлежащим образом,

установил: Дощицына Антонина Николаевна обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) Жукова Алексея Ивановича в связи с наличием непогашенной задолженности на общую сумму 20 752 570 руб. 50 коп. (задолженность на основании решения Московского районного суда г. Рязани от 08.09.2017).

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 05.03.2018 в отношении индивидуального предпринимателя Жукова Алексея Ивановича возбуждено дела о несостоятельности (банкротстве).

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 19.04.2018 (резолютивная часть от 11.04.2018) в отношении Жукова Алексея Ивановича открыта процедура банкротства - реализация имущества должника. Финансовым управляющим должника утвержден Зонов Максим Валериевич.

14.12.2018 финансовый управляющий обратился в Арбитражный суд Рязанской области с заявлением об установлении начальной продажной цены залогового имущества должника - нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Рязань, Первомайский проспект, д.56, Н12, кадастровый номер 62:29:0070044:1770, общей площадью 55,9 кв.м.

Определением арбитражного суда от 21.12.2018 заявление принято к производству.

В материалы дела 16.01.2019 от финансового управляющего поступила выписка ЕГРН.

Лица, участвующие в деле не явились, извещены надлежащим образом. В соответствии с положениями части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации заявление рассматривается арбитражным судом в отсутствие иных участников обособленного спора, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Из материалов дела судом установлено.

Определением арбитражного суда Рязанской области от 03.08.2018 по делу №А54-1645/2018 требования Малаховой Валентины Харитоновны (390000, г. Рязань, ул. Радищева, д.22а, кв.10) в сумме 912 200 руб., включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника как требования, обеспеченные залогом имущества должника.

Предметом залога является следующее имущество - нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Рязань, Первомайский проспект, д.56, Н12, кадастровый номер 62:29:0070044:1770, общей площадью 55,9 кв.м.

Заслушав лиц, участвующих в деле, проанализировав и оценив документальные доказательства по делу, суд считает необходимым удовлетворить заявление конкурсного управляющего должником, при этом исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

В силу пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений настоящей статьи. Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Исходя из разъяснений, содержащихся 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" продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона. 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 пунктом 2 статьи 129, пунктом 1 статьи 130 Закона о банкротстве по общему правилу на конкурсного управляющего возложена обязанность проведения оценки имущества должника посредством привлечения для этого оценщика.

На основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве). 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.

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - судом.

В пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, что 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. Поэтому начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Таким образом, продажную цену залогового имущества, являющегося предметом залога Малаховой В.Х., следует установить в сумме 912 200 руб.

Руководствуясь статьей 60 Федерального Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 185, 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Заявление финансового управляющего индивидуального предпринимателя Жукова Алексея Ивановича Зонова Максима Валерьевича об установлении начальной продажной цены залогового имущества должника, удовлетворить.

2. Утвердить начальную продажную стоимость в размере 912 200 руб., а именно:

п/п	Наименование объекта	Начальная цена продажи, рублей (без учета НДС)
	нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Рязань, Первомайский проспект, д.56, Н12, кадастровый номер 62:29:0070044:1770, общей площадью 55,9 кв.м.	912 200 руб.
	<b>ИТОГО</b>	<b>912 200 руб.</b>

3. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Рязанской области в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Н.В. Белов