



## Арбитражный суд Рязанской области

ул. Почтовая, 43/44, г. Рязань, 390000; факс (4912) 275-108;  
<http://ryazan.arbitr.ru>

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Рязань

Дело №А54-4891/2017

**05 марта 2018 года**

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 05 марта 2018 года.  
Полный текст определения изготовлен 05 марта 2018 года.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Шарониной Н.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Козловой О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) Шувалова Анатолия Васильевича (дата рождения: 27.08.1938, место рождения - пос. Солотча Рязанской области, место регистрации - 390000, г. Рязань, ул. Садовая, д. 23, кв. 11, СНИЛС 056-378-073-83, ИНН 623000996731)

заявление финансового управляющего Шувалова Анатолия Васильевича Рюминой Светланы Викторовны об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника

В судебном заседании участвуют представители:  
от заявителя: Рюмина С.В., личность установлена на основании паспорта;  
от должника: Шувалов А.В., личность установлена на основании паспорта;  
иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

**установил:** Шувалов Анатолий Васильевич обратился в Арбитражный суд Рязанской области с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом). В обоснование заявления должник ссылается на неисполненные денежные обязательства перед кредиторами на общую сумму 1 668 009 руб. 66 коп.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 31.07.2017 заявление принято к производству, назначено судебное заседание и назначено к рассмотрению в судебном заседании с привлечением лиц, участвующих в деле.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 24.08.2017 (резолютивная частью объявлена 24.08.2016) Шувалов Анатолий Васильевич признан несостоятельной (банкротом); в отношении должника открыта процедура реализации имущества

должника. Финансовым управляющим должника утверждена Рюмина Светлана Викторовна.

Сообщение о признании Шувалова Анатолия Васильевича несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении должника процедуры банкротства - реализации имущества должника опубликовано в газете "Коммерсантъ" 02.09.2017.

Рассмотрение вопроса о завершении процедуры реализации имущества должника назначено в судебном заседании на 30 января 2018 года - 14 час. 30 мин.

15.01.2018 в материалы дела от финансового управляющего должника поступило заявление, в котором финансовый управляющий просит утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - Шувалова А.В. в редакции, предложенной финансовым управляющим, утвердить начальную цену продажи принадлежащей Шувалову А.В. земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:91, доля в праве 1,6 га, в размере 52 800 руб.

19.01.2018 заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

07.02.2018 в материалы дела от конкурсного кредитора АО "Мценскмебель" поступил отзыв на заявление и приложенные к нему документы. Согласно отзыву, кредитор возражает против реализации путем заключения прямого договора купли-продажи, считает, что недвижимое имущество должно быть реализовано на публичных торгах. Заявителем не представлено доказательств того, что выделение земельного участка составит 50 000 руб. Кроме того, кредитор считает, что финансовый управляющий может предусмотреть в проекте Положения условие о том, что победитель торгов за свой счет осуществляет выдел земельной доли.

В материалы дела 19.02.2018 от финансового управляющего поступило уточненное положение о порядке и о сроках реализации имущества должника, а также уточнение, в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к ходатайству об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника. Финансовый управляющий просит:

1. Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - Шувалова А.В. путем проведения открытых торгов в редакции, предложенной финансовым управляющим.

2. Утвердить начальную цену продажи принадлежащей Шувалову А.В. невыделенной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:91, доля в праве 1,6 га, в размере 52 800 руб.

Уточнение заявленных требований принято судом к производству.

В судебном заседании 05.03.2018 финансовый управляющий должника просила утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - Шувалова А.В. в уточненной редакции, предложенной финансовым управляющим.

Должник не возражал в отношении утверждения представленного финансовым управляющим Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Иные лица, участвующие в рассмотрении заявления, не явились, возражений не представили.

Конкурсный кредитор АО "Мценскмебель" в материалы дела представил отзыв, в котором по заявлению финансового управляющего (с учетом уточнения) не возражает, просит рассмотреть в ее отсутствие.

В порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявление рассмотрено в отсутствие лиц, участвующих в деле о банкротстве, извещенных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела.

Проанализировав и оценив документальные доказательства по делу, суд считает необходимым удовлетворить заявление финансового управляющего Шувалова Анатолия Васильевича, при этом исходит из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

В силу пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом (пункт 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве продаже на торгах, проводимых в электронной форме, подлежит недвижимое имущество.

Анализ приведенных норм права свидетельствует, что недвижимое имущество граждан, вне зависимости от его стоимости, подлежит реализации исключительно на открытых торгах, проводимых в электронной форме. При этом положение части 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве в данной части носит императивный характер.

В силу пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся, в том числе земельные участки.

В соответствии с представленным в материалы дела решением № 1 от 10.01.2018 об определении рыночной стоимости невыделенной земельной доли в пра-

ве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:91, доля в праве 1,6 га, принадлежащих Шувалову А.В., финансовый управляющий Рюмина С.В. произвела оценку указанных земельных участков. При определении рыночной стоимости объекта оценки финансовый управляющий должника пришел к выводу о невозможности применения доходного, затратного и сравнительного подходов оценки объектов недвижимости, в связи с чем, определила рыночную стоимость в соответствии с установленной кадастровой стоимостью земельного участка. На основании полученных результатов финансовый управляющий сделал вывод о том, что рыночная стоимость невыделенной земельной доли составляет 52 800 руб.

Результаты данной оценки имущества должника не оспорены в установленном законом порядке и не признаны недостоверными.

Финансовым управляющим должника - Рюминой Светланой Викторовной на утверждение суда представлено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Шувалова Анатолия Васильевича, в соответствии с которым определены порядок, условия и сроки реализации недвижимого имущества должника путем проведения открытых торгов, а также установлена цена реализуемого имущества - невыделенной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:91, доля в праве 1,6 га - 52 800 руб.

На основании вышеизложенного, суд утверждает представленное финансовым управляющим Рюминой С.В. Положение о порядке, условиях и сроках проведения реализации имущества должника и начальную цену невыделенной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:91, доля в праве 1,6 га в сумме 52 800 руб.

Руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке, условиях и сроках проведения реализации имущества Шувалова Анатолия Васильевича, в редакции финансового управляющего должника Рюминой С.В., путем проведения открытых торгов.

2. Установить начальную цену продажи невыделенной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:91, доля в праве 1,6 га - 52 800 руб.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Рязанской области.

Судья

Н.В. Шаронина