



**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

Дело №А54-6797/2017

04 сентября 2019 года

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 28 августа 2019 года.  
Полный текст определения изготовлен 04 сентября 2019 года.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Соловьевой С.Е.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Симаковой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) Анохиной Елены Владиславовны (23.09.1957 года рождения, место рождения: г. Рязань, адрес регистрации: г. Рязань, ул. Новая д. 68/22 кв. 92, СНИЛС 035-042-649-21, ИНН 623015472547)

заявление финансового управляющего Анохиной Елены Владиславовны Зонова Максима Валериевича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника,

В судебном заседании 21.08.2019 объявлен перерыв до 14 час. 00 мин. 28.08.2019, после перерыва судебное заседание продолжалось в отсутствие лиц, участвующих в деле о банкротстве. Информация о перерыве в судебном заседании размещена в Картотеке арбитражных дел на официальном сайте федеральных арбитражных судов Российской Федерации.

при участии в судебном заседании:

должник Анохина Е.В. (в судебном заседании 21.08.2019);

иные лица, участвующие в рассмотрении заявления, - не явились, извещены надлежащим образом

установил: Анохина Елена Владиславовна обратилась в Арбитражный суд Рязанской области с заявлением о признании ее несостоятельной (банкротом) в связи с наличием задолженности по денежным обязательствам в сумме 1 399 294 руб.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 26.09.2017 заявление Анохиной Елены Владиславовны принято к рассмотрению, возбуждено производство по делу и назначено к рассмотрению в судебном заседании с привлечением лиц участвующих.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 22.11.2017 (резолютивная часть объявлена 15.11.2017) Анохина Елена Владиславовна признана несостоятельной (банкротом); в отношении нее введена процедура банкротства реализации имущества должника; финансовым управляющим должником утвержден Зонов Максим Валериевич.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства - реализация имущества должника опубликовано в газете Коммерсантъ №220(6214) от 25.11.2017.

24.10.2018 финансовый управляющий Анохиной Елены Владиславовны Зонов Максим Валериевич обратился в Арбитражный суд Рязанской области с заявлением об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 31.10.2018 заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 15.05.2019 производство по заявлению финансового управляющего Анохиной Елены Владиславовны Зонова Максима Валериевича об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего должнику на праве собственности.

13.08.2019 в материалы дела поступило заключение эксперта ООО "АврКом Плюс".

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 09.07.2019 производство по заявлению возобновлено.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие финансового управляющего, кредиторов и иных лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в порядке статей 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Должник не возражал против утверждения Положения в редакции финансового управляющего с учетом заключения эксперта.

Учитывая необходимость представления дополнительных документов, судом по собственной инициативе в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв в судебном заседании до 14 час. 00 мин. 28.08.2019, после перерыва судебное заседание продолжалось в отсутствие лиц, участвующих в деле о банкротстве.

26.08.2019 в материалы дела от финансового управляющего поступило уточненное Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника и доказательства направления кредиторам.

Рассмотрев и оценив представленные в материалы дела документальные доказательства, суд находит заявление финансового управляющего подлежащим удовлетворению. При этом суд исходит из следующего.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу пункта 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 1 статьи 213.26 Закона 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.

Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

В силу пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным зако-

ном, 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).

Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 138, 139 и 140 Закона о банкротстве.

Из содержания п.6 ст. 110 и ст.139 Закона о банкротстве следует, что начальная цена продажи имущества должника должна соответствовать его рыночной стоимости.

Согласно п.1.1 ст.139 Закона о банкротстве порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Согласно подп. 1 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ закреплен принцип учета значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Подпунктом 5 п. 1 указанной выше статьи установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с данным принципом положениями ст. 35 Земельного кодекса РФ установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Как следует из материалов дела, финансовым управляющим Зоновым М.В. выявлено и включено в конкурсную массу должника следующее имущество: земельный участок с кадастровым номером 62:13:0710101:1092, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: с. Новоселки Рыбновского района Рязанской области; жилой дом общей площадью 20.1 кв.м., инв.№8044, лит.А, кадастровый (условный) номер 62-62-10/014/2012-15, расположенный по адресу: с. Новоселки Рыбновского района Рязанской области.

Согласно представленному финансовым управляющим заключению об оценке № 10/18/03 рыночная стоимость земельного участка с жилым домом по состоянию на 03.10.2018 составляет 499 000 руб.

Конкурсный кредитор Анисимов К.Г. оспаривал выводы оценщика и заявил ходатайство о проведении судебной экспертизы по вопросу определения рыночной стоимости имущества должника.

Экспертом ООО "АварКом Плюс" (г. Рязань, ул. Чапаева, д.59, офис Н23) Шиповым Андреем Владимировичем на основании определения арбитражного суда проведена экспертиза по определению рыночной стоимости недвижимого имущества.

Согласно заключению эксперта №190 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:13:0710101:1092, площадью 1500 кв.м., расположенного по адресу: с. Новоселки Рыбновского района Рязанской области и жилого дома общей площадью 20.1 кв.м., инв.№8044, лит.А, кадастровый (условный) номер 62-62-10/014/2012-15, расположенного по адресу: с. Новоселки Рыбновского района Рязанской области по состоянию на 20.07.2019 составляет 539 000 руб.

Финансовым управляющим должника Зоновым Максимом Валериевичем на утверждение суда представлено уточненное в соответствии с представленным в материалы дела экспертным заключением Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Анохиной Елены Владиславовны с начальной продажной ценой 539 000 руб.

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

Оценивая заключение эксперта, суд учитывает, что при производстве экспертизы были соблюдены общие требования к производству судебных экспертиз: эксперт при производстве экспертизы предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, эксперт компетентен в вопросах, поставленных судом на разрешение, обладает необходимыми знаниями, имеет достаточный стаж работы, высокий уровень квалификации, содержание заключения соответствует нормативно-правовым требованиям. Заключение эксперта является полным и ясным, не обнаружено каких-либо противоречий между описательной, исследовательской частью и выводами, дано с учетом имеющихся данных.

Выводы, изложенные в экспертном заключении, сторонами не оспорены. Учитывая это, суд доверяет представленному эксперльному заключению и принимает его в качестве надлежащего доказательства по делу.

Каких-либо возражений со стороны кредиторов должника относительно утверждения представленного финансовым управляющим уточненного Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина, размера начальной продажной стоимости имущества суду не поступило.

Представленный в материалы дела финансовым управляющим текст Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина полностью соответствует нормам ст. ст. 110, 111, 112, 138, 139 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Документальные доказательства, свидетельствующие о нарушении предлагаемым финансовым управляющим порядком реализации имущества должника прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, либо третьих лиц, в материалы дела не представлены (ст. 65 АПК РФ).

При таких обстоятельствах, принимая во внимание цели процедуры банкротства - реализация имущества должника в возможно короткие сроки, с минимальными расходами, учитывая специфические особенности имущества должника, подлежащего реализации, арбитражный суд считает необходимым утвердить положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника Анохиной Елены Владиславовны, в редакции финансового управляющего должника Зонова Максима Валериевича.

Частью 1 статьи 108 Арбитражного процессуального кодекса процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что денежная сумма, подлежащая выплате эксперту, вносится на депозитный счет арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство в срок, установленный арбитражным судом.

Оплата за экспертизу произведена конкурсным кредитором Анисимовым К.Г. на депозитный счет суда в сумме 15000 руб., что подтверждается платежным документом от 18.03.2019.

По проведенной экспертизе денежные средства в сумме 15000 руб. в оплату услуг эксперта следует перечислить с депозитного счета суда эксперту ООО "АварКом Плюс" Шипову А.В.

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 реализации имущества Анохиной Елены Владиславовны в редакции финансового управляющего должника Зонова Максима Валерьевича путем торгов в форме аукциона.

2. Установить начальную цену продажи имущества Анохиной Елены Владиславовны (23.09.1957 года рождения, место рождения: г. Рязань, адрес регистрации: г. Рязань, ул. Новая д. 68/22 кв. 92, СНИЛС 035-042-649-21, ИНН 623015472547):

земельного участка, кадастровый номер 62:13:0710101:1092, площадью 1500 кв.м., расположенного по адресу: с. Новоселки Рыбновского района Рязанской области;

жилого дома общей площадью 20.1 кв.м., инв.№8044, лит.А, кадастровый (условный) номер 62-62-10/014/2012-15, расположенного по адресу: с. Новоселки Рыбновского района Рязанской области

в размере 539 000 руб.

3. Перечислить ООО "АварКом Плюс" (г. Рязань, ул. Чапаева, д.59, ОГРН 1156234003609) с депозитного счета Арбитражного суда Рязанской области за проведение судебной экспертизы денежные средства в сумме 15000 руб.

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

Судья

С.Е. Соловьева