



**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 минимальную продажную цену принадлежащих Шувалову А.В. земельных долей в праве общей долевой собственности на земельные участки по адресу: Рязанская область, Спасский район, д. Полянки, кат. земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения индивидуального садоводства, в следующем размере:

- земельный участок, кадастровый номер 62:20:0046301:1, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2 - 31000 руб.;

- земельный участок, кадастровый номер 62:20:0046301:2, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2 - 31000 руб.

Определением от 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 преимущественной покупки вторым долевым собственником, считает, что недвижимое имущество должно быть реализовано на публичных торгах.

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 принадлежащего Шувалову А.В. имущества в следующем размере:

- невыделенная земельная доля в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Рязанская область, Спасский район, д. Полянка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения индивидуального садоводства, кадастровый номер 62:20:0046301:1, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2 - 31000 руб.;

- невыделенная земельная доля в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Рязанская область, Спасский район, д. Полянка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения ин-

индивидуального садоводства, кадастровый номер 62:20:0046301:2, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2 - 31000 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 реализа-

ции 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 № 2 от 10.01.2018 об определении рыночной стоимости невыделенной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровый номер 62:20:0046301:1, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2, а также невыделенной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:20:0046301:2, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2, 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. На основании полученных результатов финансовый управляющий сделал вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого каждой из земельных долей составляет 31 000 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 по адресу: Рязанская область, Спасский район, д. Полянка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения индивидуального садоводства, кадастровый номер 62:20:0046301:1, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2 - 31000 руб.;

- невыделенной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Рязанская область, Спасский район, д. Полянка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения индивидуального садоводства, кадастровый номер 62:20:0046301:2, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2 - 31000 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 каждой из земельных долей в размере 31 000 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 по адресу: Рязанская область, Спасский район, д. Полянка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения индивидуального садоводства, кадастровый номер 62:20:0046301:1, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2, в сумме 31000 руб.;

- невыделенной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Рязанская область, Спасский район, д. Полянка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения индивидуального садоводства, кадастровый номер 62:20:0046301:2, общая площадь 1500 кв.м., доля в праве 1/2, в сумме 31000 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