

**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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ**г. Рязань****Дело №A54-2124/2018****06 декабря 2018 года**

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 05 декабря 2018 года.
Полный текст определения изготовлен 06 декабря 2018 года.

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

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Щербаковой А.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) Буданова Александра Анатольевича (25.12.1979 года рождения, место рождения - г. Спасск Рязанской области, адрес регистрации: Рязанская область, г. Спасск, ул. Циолковского, д.19а, ИНН 622002981217, СНИЛС 110-325-746 00)

заявление финансового управляющего Буданова Александра Анатольевича Зонова Максима Валериевича об утверждении Положения об утверждении порядка, условий и сроках реализации имущества должника,

при участии в судебном заседании:

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

установил: Буданов Александр Анатольевич обратился в Арбитражный суд Рязанской области с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом) в связи с наличием задолженности по кредитным обязательствам в сумме 1084991 руб. 02 коп.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 22.03.2018 заявление принято к производству, назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности заявления о признании должника несостоятельным (банкротом).

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 04.05.2018 (резолютивная часть объявлена 25.04.2018) Буданов Александр Анатольевич признан несостоятельным (банкротом); в отношении него введена процедура банкротства реализации имущества должника; финансовым управляющим должником утвержден Зонов М.В.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства - реализация имущества должника опубликовано в газете "Коммерсантъ" 12.05.2018.

31.10.2018 от финансового управляющего Буданова Александра Анатольевича Зонова Максима Валериевича в материалы дела поступило заявление об утверждении Положения об утверждении порядка, условий и сроках реализации имущества должника.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 08.11.2018 заявление принято к производству.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие финансового управляющего, должника, кредиторов и иных лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим обра-

зом о времени и месте судебного заседания в порядке статей 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев и оценив представленные в материалы дела документальные доказательства, суд находит заявление финансового управляющего подлежащим удовлетворению. При это 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 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).

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, охраняющем 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.

Согласно описи имущества должника финансовым управляющим Буданова Александра Анатольевича выявлено недвижимое имущество, подлежащее включению в конкурсную массу должника и подлежащее реализации в ходе процедуры банкротства в отношении должника: земельный участок, расположенный по адресу: Рязанская область, г. Спасск Рязанский, ул. Красноармейская, д.9, с кадастровым номером 62:20:0030105:52 общей площадью 760 кв.м., для обслуживания жилого дома, и жилое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 62:20:00301105:128 общей площадью 31,3 кв.м.

Финансовым управляющим должника Зоновым Максимом Валериевичем на утверждение суда представлено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Буданова Александра Анатольевича (далее - Положение), согласно которому продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002 и настоящим Положением, путем проведения открытых по составу участников торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложения о цене.

Согласно п. 2.1 Положения подлежащее продаже имущество: лот №1 - земельный участок, расположенный по адресу: Рязанская область, г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д.9, с кадастровым номером 62:20:0030105:52, общей площадью 760 кв.м., для обслуживания жилого дома, и здание, кадастровый номер 62:20:00301105:128, общей площадью 31.3 кв.м., расположенное по адресу: Рязанская область, г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д.9, с начальной продажной стоимостью - 1 714 000 руб.

Организатором торгов по продаже имущества является финансовый управляющий (п. 4.1).

Шаг аукциона составляет 5% от начальной цены продажи имущества должника (п.3.2).

В соответствии с представленным в материалы дела решением об определении рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Рязанская область, г. Спасск Рязанский, ул. Красноармейская, д.9, с кадастровым номером 62:20:0030105:52 общей площадью 760 кв.м., для обслуживания жилого дома, и жилого здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 62:20:00301105:128 общей площадью 31.3 кв.м., принадлежащих Буданову Александру Анатольевичу, ООО "Транспектр" проведена оценка указанных объектов недвижимости.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 10.09.2018 согласно выписке из заключения специалиста об оценке рыночной стоимости жилого дома и земельного участка №09/18/04 составляет 1 714 000 руб.

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

Каких-либо возражений со стороны кредиторов должника относительно утверждения представленного финансовым управляющим 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 Буданова Александра Анатольевича, в редакции финансового управляющего должника Зонова Максима Валериевича.

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 Буданова Александра Анатольевича, в редакции финансового управляющего должника Зонова Максима Валериевича путем проведения торгов в форме аукциона открытого по составу участников.

2. Установить начальную цену продажи имущества Буданова Александра Анатольевича (25.12.1979 года рождения, место рождения - г. Спасск Рязанской области, адрес регистрации: Рязанская область, г. Спасск, ул. Циолковского, д.19а, ИНН 622002981217, СНИЛС 110-325-746 00)

- лот № 1 - земельный участок, расположенный по адресу: Рязанская область, г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д.9, с кадастровым номером 62:20:0030105:52, общей площадью 760 кв.м., для обслуживания жилого дома, и здание, кадастровый номер 62:20:00301105:128, общей площадью 31.3 кв.м., расположенное по адресу: Рязанская область, г. Спасск-Рязанский, ул. Красноармейская, д.9, в размере 1 714 000 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