

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ****об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина**

г. Екатеринбург  
09 февраля 2024 года

Дело №А60-55372/2022

Резолютивная часть определения объявлена 31 января 2024 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Майоровой Е.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чесноковой М.Г., рассмотрел в судебном заседании заявление финансового управляющего Артёмова А.Н. об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества,

В рамках дела по заявлению Силаевой Накии Мергасимовны (02.04.1960 г.р.) о признании Силаева Алексея Александровича (31.03.1986 г.р.) несостоятельным (банкротом).

при участии в судебном заседании

от финансового управляющего: Тревоженко М.Ю., представитель по доверенности от 09.01.2024 г.

от Силаева А.А.: Хрупалов В.А., представитель по доверенности от 07.11.2022 г.

от арбитражного управляющего Теплякова Э.А.: Зайцев А.М., представитель по доверенности от 09.01.2024 г.

от Саакяна Ю.А.: Султангареев А.Р., представитель по доверенности от 01.04.2021 г.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

В Арбитражный суд поступило заявление Силаевой Накии Мергасимовны (02.04.1960 г.р.) о признании Силаева Алексея Александровича (31.03.1986 г.р.) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда от 30 декабря 2022 заявление финансового управляющего Силаевой Накии Мергасимовны (02.04.1960 г.р.) о признании Силаева Алексея Александровича (31.03.1986 г.р.) несостоятельным (банкротом) признано обоснованным.

В отношении Силаева Алексея Александровича (дата рождения: 31.03.1986 г.р., место рождения: г. Белогорск Амурской области, ИНН 667105601408, адрес регистрации: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д.2, корп. 4, кв. 56) введена процедура банкротства – реструктуризация долгов гражданина.

Финансовым управляющим имуществом утвержден Артемов Александр Николаевич (Адрес для направления корреспонденции: 454091, г. Челябинск, а/я 13219), член НА СРО АУ «Развитие».

17.11.2023 в арбитражный суд поступило заявление финансового управляющего Артёмова А.Н. об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 23.11.2023 заявление оставлено без движения.

29.11.2023 в суд поступили документы во исполнение определения об оставлении заявления без движения.

Определением от 06.12.2023 судебное заседание назначено на 15.01.2024 г.



В судебном заседании финансовый управляющий поддерживает свои требования.  
Определением от 15.01.2024 судебное заседание отложено на 31.01.2024 г.

В судебном заседании от Силаева А.А. поступило ходатайство о приобщении отзыва с дополнительными документами, просит в удовлетворении ходатайства финансового управляющего отказать.

В судебном заседании от финансового управляющего поступило устное ходатайство о выделении в отдельное производство вопроса об утверждении положения в части нежилых помещений (машиноместо).

В соответствии с ч. 3 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд первой инстанции вправе выделить одно или несколько соединенных требований в отдельное производство, если признает раздельное рассмотрение требований соответствующим целям эффективного правосудия.

Относительно утверждения положения в части продажи нежилого помещения (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:868, а также нежилое помещение (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:810, суд счел необходимым выделить данное ходатайство в отдельное производство на основании части 3 статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и рассмотреть вопрос в данном судебном заседании.

Для разрешения вопроса об утверждении положения о реализации квартиры по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д.2, корп. 4, кв. 56 суд назначает отдельное заседание.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

#### **УСТАНОВИЛ:**

Согласно п. 1 ст. 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (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.

Согласно [пункту 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.

Финансовым управляющим во исполнение Закона о банкротстве осмотрено имущество должника, проведена оценка имущества с целью определения начальной цены продажи имущества, подготовлено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, принадлежащего должнику, представлено уточненное положение.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.08.2023 по делу № А60- 55372/2022, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа, заявление финансового управляющего удовлетворено частично, в конкурсную массу должника возвращено следующее недвижимое имущество:



- жилое помещение (квартира) с кадастровым номером: 66:41:0205019:461, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, корп. 4, кв. 56;
- нежилое помещение (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:868, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, строение 5, машино-место № 171;
- нежилое помещение (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:810, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, строение 5, машиноместо № 194.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, включенного в конкурсную массу, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем принимается решение в письменной форме.

Решение о проведении оценки имущества Силаева А.А. самостоятельно финансовым управляющим принято 17.11.2023 г.

Согласно представленного положения, начальная продажная цена имущества определена финансовым управляющим в следующем размере:

- жилое помещение (квартира) с кадастровым номером: 66:41:0205019:461, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, корп. 4, кв. 56 начальная стоимость 3 757 322,70 руб.
- нежилое помещение (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:868, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, строение 5, машино-место № 171 начальная стоимость 426 423,70 руб.
- нежилое помещение (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:810, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, строение 5, машиноместо № 194 начальная стоимость 449 015,38 руб.

Вместе с тем, Силаев А.А. возражает относительно утверждения положения в части реализации жилого помещения, квартиры расположенной по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, корп. 4, кв. 56, поскольку данное жилое помещение является единственным пригодным жилым помещением для проживания должника и членов его семьи, в том числе несовершеннолетнего ребёнка.

Кроме того, должник возражает относительно установленной финансовым управляющим цены продажи имущества нежилых помещений (машиноместо), по мнению Силаева А.А. финансовый управляющий фактически не произвел оценку имущества, а определил начальную цену продажи имущества в размере его кадастровой стоимости.

Как указал должник, согласно сведений из объявлений о продаже аналогичного имущества, стоимость парковочного места или места для стоянки транспортного средства, начинается от 600 000,00 рублей, а в самом ЖК «Малевич» аналогичное машиноместо продается по цене - 650 000,00 рублей.

Соответственно, в целях наибольшего пополнения имущественной массы должника и дальнейшего максимального удовлетворения требований кредиторов, должник полагает, что начальная цена продажи машиномест должна быть определена на уровне рыночных значений, и должна составлять 750 000,00 рублей (за каждое машиноместо).

Рассмотрев документы, представленные в материалы дела, заслушав позиции лиц, участвующих в деле, учитывая, отсутствие возражений относительно содержания положения, в части реализации нежилых помещений (машиноместо), суд руководствуясь ст. 130 АПК РФ считает необходимым выделить в отдельное производство рассмотрение вопроса об утверждении положения в части продажи нежилого помещения (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:868, а также нежилого помещения (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:810.

Исходя из фактических обстоятельства настоящего дела суд полагает, что в данном конкретном случае Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества, подлежит



утверждению в редакции представленной финансовым управляющим от 17.11.2023 г. в части реализации машиноместо № 171 и машиноместо № 194, расположенных по адресу г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, строение 5, с установлением начальной цены продажи имущества в размере 750 000 рублей за каждое машиноместо.

Изменения в настоящее положение утверждаются собранием кредиторов в соответствии с действующим законодательством.

В случае если имущество не реализовано, то финансовый управляющий руководствуется п. 5 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Что касается утверждения положения о порядке, сроках и условиях продажи жилого помещения (квартира) с кадастровым номером: 66:41:0205019:461, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, корп. 4, кв. 56, вопрос будет рассмотрен судом в отдельном судебном заседании 22 февраля 2024 г. 10 час. 05 мин.

Руководствуясь ст. 139, 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника Силаева Алексея Александровича в редакции, представленной финансовым управляющим от 17.11.2023 г., в части продажи следующего имущества:

- нежилое помещение (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:868, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, строение 5, машино-место № 171; Установить начальную цену продажи имущества в размере 750 000 рублей.

- нежилое помещение (машиноместо) с кадастровым номером: 66:41:0205019:810, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, строение 5, машиноместо № 194. Установить начальную цену продажи имущества в размере 750 000 рублей.

2. Рассмотрение *вопроса об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи жилого помещения (квартира) с кадастровым номером: 66:41:0205019:461, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, корп. 4, кв. 56*, назначить на **22 февраля 2024 г. 10 час. 05 мин.** Судебное заседание состоится в помещении Арбитражного суда Свердловской области по адресу: 620000, г. Екатеринбург, пер. Вениамина Яковлева, стр. 1, зал № 204.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия.

Апелляционная жалоба подаются в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

**Е.Ю. Майорова**

