

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

г. Салехард, ул. Республики, д.102, тел. (34922) 5-31-00,
www.yamal.arbitr.ru, e-mail: info@yamal.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ**об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках
реализации имущества должника**

г. Салехард
11 мая 2023 года

Дело № А81-8305/2022

Резолютивная часть объявлена в судебном заседании 02.05.2023.

Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе судьи Матвеевой Н.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Закроевым А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению финансового управляющего Синько Алексея Валерьевича об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества Андилевко Марии Антоновны (ИНН: 890102807882, СНИЛС: 112-354-261 08, дата рождения: 01.10.1957, место рождения: дер. Большое Мажейково Щучинского р-на Гродненской обл. Беларусь, адрес: 629003, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Лермонтова, д. 2, кв. 8),

при участии в судебном заседании:

представители сторон участия в судебном заседании не принимали,

у с т а н о в и л :

Андилевко Мария Антоновна обратилась в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с заявлением о признании ее несостоятельной (банкротом) и введении в отношении должника процедуры реализации имущества.

Определением суда от 15.06.2022 заявление Андилевко Марии Антоновны о признании ее несостоятельной (банкротом) принято к производству.

Решением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 07.07.2022 Андилевко Мария Антоновна признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина сроком на пять месяцев (до 07.12.2022).

Финансовым управляющим имуществом Андилевко Марии Антоновны утвержден Синько Алексей Валерьевич (ИНН 720213067280, регистрационный номер СГРАУ № 14555, адрес для корреспонденции: 625000, Тюменская обл., г. Тюмень, а/я 146), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий» (ИНН: 7710458616, ОГРН: 1037710023108, адрес (место нахождения): 125047, город Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 2, дата регистрации: 19.03.2003).

Соответствующее сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» 16.07.2022.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 24.04.2023 срок реализации имущества в отношении Андилевко Марии Антоновны продлен на шесть месяцев, то есть до 07.11.2023.

Судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего о результатах процедуры реализации имущества гражданина, рассмотрению вопроса о

Для доступа к материалам дела А81-8305/2022 в режиме ограниченного доступа на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:



завершении (продлении) процедуры реализации имущества должника назначено на 03.11.2023 на 10 часов 00 минут.

Финансовый управляющий Синько Алексей Валерьевич направил 07.11.2022 в арбитражный суд ходатайство об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества должника. Продаже подлежит:

- Здание нежилое, площадь 45.5 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, АО Ямало-Ненецкий, г Салехард, мкр. Первомайский-3, дом 3, строение 1., кадастровый (условный) номер: 89:08:010304:2024. Начальная цена - 582 582 руб.;

- Земельный участок, к/н 89:08:010304:2475, площадь 734 кв.м., адрес: ЯНАО, г. Салехард, мкр. Первомайский-3, земельный участок 10. Начальная цена - 2 988 114 руб.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 08.11.2022 заявление принято к производству.

24.11.2022 от финансового управляющего поступили дополнения к ходатайству.

06.03.2023 от общества с ограниченной ответственностью Сибирский банк реконструкции и развития, в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» поступило ходатайство, согласно которому просит рассмотрение заявления отложить до разрешения апелляционной инстанцией вопроса о залоговом статусе здания, площадью 45,5 кв. м., кадастровый (условный) номер 89:08:010304:2024, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, мкр. Первомайский-3, д. 3, строение 1.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 10.03.2023 рассмотрение заявления отложено на 12.04.2023, на 02.05.2023.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, явку своих представителей не обеспечили.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка в судебное заседание представителей участвующих в деле лиц не препятствует рассмотрению заявления.

Рассмотрев заявление, отзыв, оценив доводы сторон, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, арбитражный суд считает, что заявление подлежит удовлетворению частично по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названы Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Статьей 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 2 статьи 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или

приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «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.

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 (пункт 2 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

Из ходатайства и представленных документов следует, что финансовым управляющим в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» подготовлено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Из представленного положения следует, что продаже подлежит следующее имущество должника:

- здание нежилое, площадь 45.5 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, АО Ямало-Ненецкий, г Салехард, мкр. Первомайский-3, дом 3, строение 1., кадастровый (условный) номер: 89:08:010304:2024 - начальная цена 582 582,00 руб.;

- земельный участок, к/н 89:08:010304:2475, площадь 734 кв.м., адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, мкр. Первомайский-3, земельный участок 10 - начальная цена 2 988 114,00 руб.

Общая стоимость: 3 570 696,00 руб.

Согласно пункту 4 Положения, продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества.

Торги проводятся в электронной форме, на электронной площадке, аккредитованной при Ассоциации СОАУ "МЕРКУРИИ", в сети Интернет (п. 5 Положения).

Размер задатка - 10% от начальной цены.

Срок внесения задатка - не позднее даты окончания срока приема заявок на участие в торгах.

Внесение задатка осуществляется по реквизитам, указанным в сообщении о проведении торгов.

06.03.2023 от общества с ограниченной ответственностью Сибирский банк реконструкции и развития, в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» поступили письменные пояснения, согласно которым указывает следующее.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.10.2022 по делу А81-8305/2022, требования общества с ограниченной ответственностью Сибирский банк реконструкции и развития, в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» включены в третью очередь реестра требований кредиторов Андиленко Марии Антоновны в размере 37 872 721,31 руб., в том числе 23 695 211,79 руб. – основной

долг, 9 892 443,94 руб. – мораторные проценты, 4 285 065,58 руб. – пени за просрочку уплаты основного долга и процентов, как обеспеченные залогом следующего имущества должника:

1. Жилой дом, 2-этажный, общ.пл. 218,9 кв.м., инв. №3417, лит. А, А1, А2, кад. номер 89:08:010304:2208, право аренды земельного участка пл.693 кв.м, к\н 89:08:010304:102, адрес: ЯНАО, г. Салехард, мкр. Первомайский -3, д.3;

2. Жилой дом, 2-этажный, общ.пл. 291,2 кв.м., кад. номер 89:08:010304:2530, право аренды земельного участка пл.710 кв.м, к\н 89:08:010304:2504, адрес: ЯНАО, г. Салехард, мкр. Первомайский -3, д.11.

14.11.2022 кредитор обратился в арбитражный суд с заявлением об установлении статуса залогового кредитора в реестре требований кредиторов Андилевко М.А., в котором просил признать требования Банка, установленные определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.10.2022, обеспеченными также залогом следующего имущества должника:

- нежилое здание, площадью 45,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Салехард, мкр. Первомайский-3, д. 3, строение 1, кадастровый (условный) номер 89:08:010304:2024.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 01.02.2023 заявление Банка удовлетворено, требования кредитора, установленные определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.10.2022, признаны обеспеченными, в том числе залогом следующего имущества должника:

- нежилое здание, площадью 45,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Салехард, мкр. Первомайский-3, д. 3, строение 1, кадастровый (условный) номер 89:08:010304:2024.

Не соглашаясь с принятым судебным актом, кредитор индивидуальный предприниматель Трофимова Наталья Сергеевна (далее - ИП Трофимова Н.С.) обратилась с апелляционной жалобой, в которой просила определение арбитражного суда от 01.02.2023 отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований Банка "СБРР" (ООО).

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2023 N 08АП-2342/2023 по делу N А81-8305/2022 определение Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 01.02.2023 по делу N А81-8305/2022 оставлено без изменения, апелляционная жалоба индивидуального предпринимателя Трофимовой Натальи Сергеевны - без удовлетворения.

Как было установлено судом ранее, ипотека в пользу Банка на нежилое здание с кадастровым (условным) номером 89:08:010304:2024, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 89:08:010304:102, право аренды которого является предметом залога в пользу Банка, возникла в силу закона.

Согласно пункту 1 статьи 64 Закона об ипотеке при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Указанное положение, отражающее основной принцип земельного права - единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, обусловлено спецификой указанных объектов и складывающихся имущественных отношений и направлено на обеспечение стабильности гражданского оборота.

Таким образом, Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Андилевко Марии Антоновны содержит условия о продаже здание нежилое, площадь 45.5 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, АО Ямало-Ненецкий, г Салехард, мкр. Первомайский-3, дом 3, строение 1., кадастровый (условный) номер: 89:08:010304:2024 (пункт 1, лот № 1 Положения), которое находится в залоге у "СБРР" (ООО) на основании вступившего в силу определения Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 01.02.2023.

На основании изложенного, из Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Андилевко Марии Антоновны подлежит исключению пункт 1, лот № 1: здание нежилое, площадь 45.5 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, АО Ямало-Ненецкий, г Салехард, мкр. Первомайский-3, дом 3, строение 1., кадастровый (условный) номер: 89:08:010304:2024, поскольку необходимые условия для продажи указанного объекта недвижимого имущества не предусмотрены настоящим положением.

Судом установлено, что на дату судебного заседания между финансовым управляющим и кредиторами должника не имеется разногласий по утверждению Положения в предложенной редакции, за исключением пункта 1. Доказательств обратного суду не представлено.

Порядок, условия и сроки реализации имущества должника определены финансовым управляющим с учетом требований Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», соответствуют положениям статей 110, 111, 112, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая изложенное, суд полагает возможным утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Андилевко Марии Антоновны, в редакции финансового управляющего Синько Алексея Валерьевича, за исключением пункта 1, лота № 1, определить:

начальную продажную цену: Земельного участка, к/н 89:08:010304:2475, площадь 734 кв.м., адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, мкр. Первомайский-3, земельный участок 10 - 2 988 114,00 руб.

Руководствуясь статьями 32, 60, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

ходатайство финансового управляющего Синько Алексея Валерьевича - удовлетворить частично.

Исключить из Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Андилевко Марии Антоновны пункт 1, лот № 1: здание нежилое, площадь 45.5 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, АО Ямало-Ненецкий, г Салехард, мкр. Первомайский-3, дом 3, строение 1., кадастровый (условный) номер: 89:08:010304:2024.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника Андилевко Марии Антоновны (ИНН: 890102807882, СНИЛС: 112-354-261 08, дата рождения: 01.10.1957, место рождения: дер. Большое Мажейково Щучинского р-на Гродненской обл. Беларусь, адрес: 629003, Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Лермонтова, д. 2, кв. 8), в редакции финансового управляющего Синько Алексея Валерьевича, за исключением пункта 1, лота № 1, определить:

начальную продажную цену: Земельного участка, к/н 89:08:010304:2475, площадь 734 кв.м., адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, мкр. Первомайский-3, земельный участок 10 - 2 988 114,00 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней, с даты принятия (изготовления в полном объеме) определения в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Судья

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 26.10.2022 9:55:00
Кому выдана Матвеева Наталья Валентиновна

Н.В. Матвеева