



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6  
<http://www.spb.arbitr.ru>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Санкт-Петербург  
30 октября 2023 года

*Дело № А56-11339/2023/ход.2*

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Шведов А.А.**

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ильиной П.В., рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего Железинского Александра Александровича (199004, г. Санкт-Петербург, а/я 88) об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданки Соловьевой Елены Геннадьевны (дата и место рождения: 28.06.1968, г. Санкт-Петербург; ИНН 782507566171, СНИЛС 067-538-630-97; адрес (место жительства): г. Санкт-Петербург, ул. Захарьевская, д. 16, кв. 28),

при участии:

от финансового управляющего - представителя Ильиной А.А. (по доверенности от 09.03.2023),

от иных лиц, участвующих в деле - не явились, извещены,

### **установил:**

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заявление Соловьевой Елены Геннадьевны (далее – должник) о признании ее несостоятельной (банкротом).

Определением от 16.02.2023 в отношении должника возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

Решением от 18.03.2023, резолютивная часть которого объявлена 15.03.2023, должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Железинский Александр Александрович.

Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №51(7496) от 25.03.2023.

В суд обратился финансовый управляющий с ходатайством об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника:

- жилого дома площадью 30,4 кв.м. и земельного участка площадью 980 кв.м., расположенных по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО «Пениковское сельское поселение», СНТ «Медведь», ул. Земляничная, уч. 167.

Определением от 04.09.2023 судебное заседание по рассмотрению заявления назначено на 18.10.2023.

До начала судебного заседания ПАО «Сбербанк России» направило в суд разногласия в части начальной продажной цены имущества и размера задатка от указанной цены.

В настоящем судебном заседании финансовый управляющий поддержал заявление, просил утвердить положение о порядке, условиях и сроках реализации принадлежащего должнику имущества с учетом разногласий ПАО «Сбербанк России».

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, в суд не явились, явку представителей не обеспечили. В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заявление рассмотрено в отсутствие названных лиц.

Изучив материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

В результате мероприятий по поиску имущества, принадлежащего должнику, проведенных в рамках процедуры реализации имущества гражданина, а также мероприятий по формированию конкурсной массы финансовым управляющим установлено, что должнику принадлежит следующее имущество, подлежащее реализации:

- жилой дом площадью 30,4 кв.м. и земельный участок площадью 980 кв.м., расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО «Пениковское сельское поселение», СНТ «Медведь», ул. Земляничная, уч. 167.

Сведения об указанном имуществе включены в опись имущества должника, составленную финансовым управляющим.

Согласно пункту 3 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве установлено, что 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 и 139 Закона о банкротстве.

Согласно оценке имущества, выполненной финансовым управляющим, начальная цена продажи имущества установлена в размере 500 000 руб., а начальная цена продажи имущества должника согласно заключению оценочной компании ООО «Мобильный оценщик» от 15.09.2023 №2-230915-404671, подготовленному по заданию кредитора ПАО «Сбербанк России», определена в 2 660 000 руб.

Размер задатка определен финансовым управляющим в размере 20% от начальной продажной цены.

Оценив материалы дела, суд приходит к выводу, что установленная финансовым управляющим начальная продажная цена имущества на торгах является заниженной, что может негативно повлиять на возможность получения выгодной цены от продажи принадлежащего должнику имущества и не способствует достижению цели процедуры реализации имущества гражданина - максимально возможному погашению требований кредиторов при реализации имущества должника, а размер задатка, предложенный финансовым управляющим, является завышенным и приведет к снижению числа потенциальных покупателей.

В этой связи суд считает необходимым утвердить начальную продажную цену реализации имущества должника в размере, определенном в заключении оценочной компании ООО «Мобильный оценщик» от 15.09.2023 №2-230915-404671, и установить задаток в размере 10 % от начальной продажной цены.

С учетом установленных обстоятельств и названных норм, суд, проверив соответствие условий положения правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 213.26 Закона о банкротстве, считает необходимым утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции, предложенной финансовым управляющим, с учетом внесения изменений в части начальной продажной цены имущества.

Руководствуясь статьей 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

**о п р е д е л и л:**

Утвердить положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданки Соловьевой Елены Геннадьевны в редакции, предложенной финансовым управляющим, с учетом следующих изменений:

«Установить начальную продажную цену имущества: жилого дома площадью 30,4 кв.м. и земельного участка площадью 980 кв.м., расположенных по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО «Пениковское сельское поселение», СНТ «Медведь», ул. Земляничная, уч. 167, в размере 2 660 000 руб., изменив условие о задатке в размере 10% от начальной продажной цены на торгах».

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

А.А.Шведов