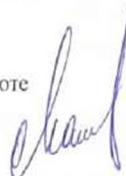


Утверждено

Конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом

Директора по принудительному
взысканию задолженности
и банкротству Управления по работе
с проблемными активами
и финансовому оздоровлению



Малькевич Е. О.

Положение
о порядке, сроках и условиях продажи имущества
Федосова Алексея Дмитриевича, находящегося в залоге у ПАО Сбербанк

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее Положение определяет порядок, сроки и условия продажи имущества Федосова Алексея Дмитриевича (далее – Должник), находящегося в залоге у ПАО Сбербанк (далее – Имущество) (далее – Залогодержатель или Конкурсный кредитор).

1.2. Общие условия проведения торгов

1.2.1. Состав лота	Лот № 1: – Земельный участок, площадью 2494 +/- 17 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д. 47а, с кадастровым номером: 02:60:010410:229 и расположенный на нем Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, площадью 107,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д. 47А, с кадастровым номером: 02:60:010410:349, признанный самовольной постройкой на основании вступившего в законную силу решения Кумертауского межрайонного суда Республики Башкортостан от 27.01.2025 по гражданскому делу 2-5/2025)
1.2.2. Актуальная цена реализации Имущества посредством публичного предложения, Р	Лот № 1: 3 993 000 руб. 00 коп.
1.2.3. Форма проведения торгов	Торги проводятся в электронной форме по правилам, установленным п. 4, 5, 8-19 ст. 110, п. 3 ст. 111, ст. 138, п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве, Приказом Минэкономразвития РФ № 495 от 23.07.2015, и являются открытыми по составу участников.

1.2.4. Форма представления предложений о цене	Заявки о цене подаются в открытой форме.
1.2.5. Последовательность торгов	1. Первые и повторные торги проводятся путем открытых торгов в форме аукциона с подачей заявок в открытой форме. 2. В случае если имущество должника не было реализовано на повторных торгах и отказа конкурсного кредитора от оставления имущества за собой, дальнейшая реализация осуществляется в форме публичного предложения.
1.2.6. Организатор торгов	Финансовый управляющий должника
1.2.7. Вознаграждение организатора торгов	Не устанавливается
1.2.8. Электронная торговая площадка	ЭТП «Альфалот» (ООО "Аукционы Федерации"), ИНН 0278184720, сайт: https://alfalot.ru/
1.2.9. Порядок и условия обеспечения сохранности Имущества	Сохранность имущества обеспечивается должником, а при его отказе - финансовым управляющим
1.2.10. Сведения о размещении информации о торгах на Portal-DA.ru	Экспонирование объекта осуществляется на Интернет-ресурсе Portal-DA.ru по ссылке: лот № 1: https://portal-da.ru/objects/274654/steps/step07
1.1. Условия первых торгов	
1.1.1. Начальная цена реализации Имущества, рублей	<u>Лот № 1:</u> 3 993 000 руб. 00 коп.
1.1.2. Задаток	10% от начальной цены продажи имущества на первых торгах
1.1.3. Шаг аукциона	5% от начальной цены продажи имущества на первых торгах
1.2. Условия повторных торгов	
1.2.1. Начальная цена реализации Имущества, Р	<u>Лот № 1:</u> 3 593 700 руб. 00 коп.
1.2.2. Задаток	10% от начальной цены продажи имущества на повторных торгах
1.2.3. Шаг аукциона	5% от начальной цены продажи имущества на повторных торгах
1.3. Условия торгов посредством публичного предложения	
1.3.1. Начальная цена реализации Имущества, рублей	<u>Лот № 1:</u> 3 593 700 руб. 00 коп.
1.3.2. Период снижения цены	5 календарных дней
1.3.3. Шаг снижения цены	5% от начальной цены продажи имущества на торгах посредством публичного предложения
1.3.4. Задаток	10% от цены продажи имущества в конкретном периоде торгов в форме публичного предложения
1.3.5. Цена отсечения	<u>Лот № 1:</u> Минимальная цена реализации имущества составляет 40 % от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах. В случае если торги по продаже имущества должника в форме публичного предложения признаны несостоявшимися, Залогодержатель вправе внести изменения в Положение о продаже.

1.4. Основные сведения о должнике:

ФИО должника	Федосов Алексей	ИНН должника	026204891207
--------------	-----------------	--------------	--------------

	Дмитриевич		
СНИЛС должника	107-141-065 04	Адрес должника	г. Кумертау, ул. Искровская, д. 47а
Номер дела о банкротстве	А07-579/2017		
Дата решения суда о признании банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина	05.10.2017	Суд, вынесший решение о признании банкротом	Арбитражный суд Республики Башкортостан
Финансовый управляющий	Петрунин Сергей Геннадьевич	СРО	Ассоциация арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ»
ИНН финансового управляющего	026208197631	Регистрационный номер финансового управляющего в сводном государственном реестре арбитражных управляющих	18865
Адрес конкурсного/ финансового управляющего	450005, г. Уфа, ул. 50 лет Октября, д. 24, оф. 401		
Адрес СРО	115191, г. Москва, ул. Городская, д. 8, оф. 38		

1.5. Сведения о счетах должника:

Реквизиты счета, на который вносится задаток (п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве)	Счет открывается финансовым управляющим (при необходимости) и реквизиты счета указываются в публикации о торгах
Реквизиты специального счета (п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве)	Счет открывается финансовым управляющим и реквизиты счета указываются в публикации о торгах

1.6. Основные термины

Имущество, Имущество Должника – имущество Должника, находящееся в залоге у ПАО Сбербанк, реализуемое на торгах в банкротстве и указанное в Приложении 1 к настоящему Положению.

Конкурсный кредитор, он же Залоговый кредитор – ПАО Сбербанк по денежному обязательству, обеспеченному залогом Имущества.

Финансовый управляющий – арбитражный управляющий Должника, указанный в п.1.6 настоящего Положения.

Организатор торгов – лицо, осуществляющее продажу Имущества на торгах и указанное в п.1.2 настоящего Положения.

Шаг снижения цены – величина понижения цены Имущества при его продаже в рамках публичного предложения.

Цена отсечения – минимальная цена продажи Имущества, ниже которой оно не может быть продано.

1.7. Прочие условия:

1.7.1. Продажа Имущества Должника осуществляется в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), иным применимым законодательством Российской Федерации, Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (далее – Приказ Минэкономразвития №495) и условиями настоящего Положения.

1.7.2. Настоящее Положение о порядке, сроках и условиях продажи Имущества Должника утверждено в целях реализации Имущества по наиболее высокой цене и в целях привлечения к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

1.7.3. Изменения порядка, сроков и (или) условий продажи Имущества, в том числе состава лота утверждаются до проведения торгов в порядке, в котором утверждалось настоящее Положение, и оформляются Дополнениями к настоящему Положению, если иное не предусмотрено п.4.7 настоящего Положения.

2. Проведение торгов посредством публичного предложения

2.1. Торги посредством публичного предложения проводятся Организатором торгов в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона о банкротстве и гл. VI Приказа Минэкономразвития № 495 с особенностями, установленными настоящим Положением.

2.2. Публикация сообщения о проведении торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения должна быть осуществлена в течение не более 14 (четырнадцати) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п.4.1 ст. 138 Закона о банкротстве;

2.3. Начальная цена продажи Имущества на торгах, проводимых посредством публичного предложения, устанавливается равной начальной цене продажи Имущества на повторных торгах.

2.4. Продажа Имущества посредством публичного предложения осуществляется путем последовательного снижения начальной цены продажи Имущества (Шаг снижения цены), установленной для определенного периода проведения торгов (период снижения цены).

2.5. Прием заявок на участие в торгах посредством публичного предложения прекращается в случае:

- приобретения Имушества участником торгов, предложившим цену Имушества, которая не ниже начальной цены продажи, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов;
- приобретения Имушества участником торгов, предложившим максимальную цену продажи Имушества, установленную для определенного периода проведения торгов;
- приобретения Имушества участником торгов, первым подавшим заявку, в случае равенства предложений о цене Имушества, установленной для определенного периода проведения торгов;
- достижения Цены отсечения при отсутствии предложений других участников торгов по продаже Имушества посредством публичного предложения;
- предусмотренном п.4.6 Положения.

2.6. Конкурсный кредитор вправе оставить Имушество за собой в ходе торгов по продаже Имушества посредством публичного предложения на любом этапе снижения цены Имушества при отсутствии заявок на участие в торгах по цене, установленной для этого этапа снижения цены Имушества.

2.7. В случае если Имушество Должника не было реализовано до достижения Цены отсечения ввиду отсутствия предложений участников торгов, Конкурсный кредитор с целью дальнейшей реализации Имушества вправе внести изменения в Положение, в том числе в виде снижения Цены отсечения и(или) продления сроков продажи Имушества Должника, и(или) изменения периодов снижения цены, и(или) дробления или объединения лотов и т.п. Конкурсный кредитор вправе вносить любые иные изменения, направленные на реализацию Имушества, в порядке, предусмотренном п.1.9.3 Положения.

3. Заключение договора купли-продажи

3.1. Финансовый управляющий заключает договор купли-продажи с победителем торгов/участником торгов, предложившим наиболее высокую цену по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, в случае отказа или уклонения победителя торгов от подписания договора купли-продажи/единственным участником торгов, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имушества не ниже установленной начальной цены продажи.

3.2. Расходы по регистрации перехода права собственности на Имушество несет покупатель.

3.3. Финансовый управляющий обязан перечислить Конкурсному кредитору денежные средства, вырученные от продажи Имушества, в размере, определенном пунктом 5 ст.213.27 Закона о банкротстве, в течение 10 календарных дней после поступления денежных средств на специальный счет Должника, указанный в п.1.7.

3.4. Передача Имушества покупателю по договору купли-продажи согласно п.5.1. Положения/Конкурсному кредитору в случае оставления им Имушества за собой осуществляется Финансовым управляющим в сроки, установленные договором купли-продажи, по передаточному акту, подписываемому сторонами договора купли-продажи.

4. Состав Имушества

Имушество реализуется в составе единого лота. Состав Лота утверждается Конкурсным кредитором. Перечень и состав Лота указываются в Приложении № 1 к настоящему

Положению (далее - «Перечень имущества Должника, реализуемого на торгах в банкротстве»), которое является неотъемлемой частью настоящего Положения.

Ю
ве

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 к ПОЛОЖЕНИЮ

Перечень имущества Должника, реализуемого на торгах в банкротстве

ЛОТ	Наименование имущества	Начальная продажная стоимость, Р
1	– Земельный участок, площадью 2494 +/- 17 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д. 47а, с кадастровым номером: 02:60:010410:229 и расположенный на нем Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, площадью 107,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул.Искровская, д.47А, с кадастровым номером: 02:60:010410:349, признанный самовольной постройкой на основании вступившего в законную силу решения Кумертауского межрайонного суда Республики Башкортостан от 27.01.2025 по гражданскому делу 2-5/2025)	3 993 000 руб. 00 коп.

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**ул. Гоголя, 18, г. Уфа, Республика Башкортостан, 450076, <http://ufa.arbitr.ru/>,сервис для подачи документов в электронном виде: <http://my.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разрешении разногласий**г. Уфа
01 апреля 2026 г.

Дело № А07-579/2017

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Галикеева А.Р., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Бикчуриным Е.А., рассмотрел в судебном заседании заявление финансового управляющего имуществом Федосова Алексея Дмитриевича (02.02.1972 года рождения, место рождения: д.Волосновка Кугарчинского района Республики Башкортостан; адрес регистрации: Республика Башкортостан, г.Кумертау, ул.Исковская, 47 «А»; зарегистрирован в Межрайонной ИФНС России № 17 по Республике Башкортостан 15.12.2005г.; ОГРНИП 305026234900010, ИНН 026204891207, СНИЛС 107-141-065-04) – Петрунина Сергея Геннадьевича о разрешении разногласий

Лица, участвующие в деле, явку в судебное заседание не обеспечили, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом по правилам статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения сведений о месте и времени судебного разбирательства на официальном сайте <http://kad.arbitr.ru/> в сети "Интернет",

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 02.02.2017 на основании заявления Федосова Алексея Дмитриевича возбуждено производство по делу о признании его несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 19.04.2017г. заявление индивидуального предпринимателя Федосова Алексея Дмитриевича о признании его несостоятельным (банкротом) признано обоснованным. В отношении Федосова Алексея Дмитриевича введена процедура реструктуризации долгов гражданина. Финансовым управляющим Федосова Алексея Дмитриевича утверждена Романова Светлана Анатольевна (член Ассоциации Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (СРО ААУ Евросиб)).

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 15.10.2017г. Федосов Алексей Дмитриевич признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Определением суда от 17.04.2023 финансовым управляющим имущества должника Федосова Алексея Дмитриевича утвержден арбитражный управляющий Петрунин Сергей Геннадьевич.

В Арбитражный суд Республики Башкортостан поступило заявление финансового управляющего имуществом Федосова Алексея Дмитриевича – Петрунина Сергея Геннадьевича об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации имущества Федосова Алексея Дмитриевича: земельного участка, площадью 2494+/- 17 кв.м, категория земель; земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, с кадастровым номером 02:60:010410:229 и

жилого дома, 1-этажный с мансардой (2 этаж), общая площадь 167,1 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Исковская, д.47А, с кадастровым номером 02:60:010410:349, находящегося в залоге у ПАО «СБЕРБАНК» в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Заявлений, ходатайств, мотивированных возражений не поступило.

Изучив материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к следующему выводу.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)" N 127-ФЗ (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражными судами по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, регулируются параграфами 1.1 и 4 главы X Закона, а при отсутствии специальных правил, регламентирующих особенности банкротства этой категории должников - главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона.

В силу пункта 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения 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 пункта 3 настоящей статьи. В силу пункта 2 статьи 213.25 Закона о банкротстве по мотивированному ходатайству гражданина и иных лиц, участвующих в деле о банкротстве гражданина, арбитражный суд вправе исключить из конкурсной массы имущество гражданина, на которое в соответствии с федеральным законом может быть обращено взыскание по исполнительным документам и доход от реализации которого существенно не повлияет на удовлетворение требований кредиторов. Общая стоимость имущества гражданина, которое исключается из конкурсной массы в соответствии с положениями настоящего пункта, не может превышать десять тысяч рублей.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона о банкротстве, продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей

иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим, а также между конкурсными кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом одного и того же имущества должника, в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Из материалов дела следует, что определением Арбитражного суда РБ от 03.07.2017г. по тому же делу в третью очередь реестра требований кредиторов, в числе прочих требований ПАО «Сбербанк», включены требования по кредитному договору № 18285 от 18.11.2011 года в сумме 2 895 783,73 руб., в том числе основной долг 2 428 251,57 руб., проценты 418 802,62 руб., неустойка 20 000 руб., госпошлина 28 729,54 руб., как обеспеченные залогом по закладной от 18.11.2011г. Предмет ипотеки: объект индивидуального жилищного строительства - жилой дом общей площадью 107,2 кв.м., инвентарный № 6581, лит.А, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д.47А, кадастровый номер 02:60:010410:65:31 и земельный участок из категории земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, общей площадью 2494 кв.м., по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д.47А, кадастровый номер: 02:60:010410:229.

Определением Арбитражного суда РБ от 09.09.2019г по делу А07-579/2017 было внесено изменение в Положение о порядке, условиях и сроках реализации заложенного имущества от 04.07.2018г. в отношении следующего имущества:

- Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, 1 - этажный, общая площадь 107,2 кв.м., инв. №6581, лит. А, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д.47А

- Земельный участок, категория земель; земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома. Начальная цена продажи имущества установлена 3 670 000,00 рублей, минимальная цена (цена отсечения), согласно п. 8.3.4 Положения, - 50% от начальной цены продажи имущества, установленной на повторных торгах $(3\,303\,000,00 / 2) = 1\,651\,500,00$ руб.

В период с 31.10.2019г по 15.03.2020г., включая публичное предложение проводились торги по продаже вышеуказанного имущества и были признаны несостоявшимися по причине отсутствия поданных заявок, в результате чего вышеуказанный жилой дом остался нереализованным имуществом.

30.06.2021г должник в адрес финансового управляющего Романовой С.А. направил уведомление о проведенной реконструкции жилого дома с направлением технического паспорта, с отметкой об отсутствии предоставленного разрешения на проведение реконструкции.

Согласно представленному паспорту, должником демонтированы перегородки на первом этаже жилого дома и возведены перегородки на втором (мансардном) этаже жилого дома, в результате чего общая площадь увеличилась до 167.1 кв. м., а жилая зона переместилась с первого этажа на мансардный.

Финансовым управляющим Романовой С.А., после получения указанного уведомления, 10.09.2021г проведено собрание кредиторов должника, на котором был поставлен вопрос о финансировании процедуры банкротства. Согласно Протоколу № 13 собрания кредиторов (размещен на ЕФРСБ 16.06.2021г № 7341176) кредиторы отказались от финансирования процедур.

В удовлетворении заявления должника об исключении имущества (жилого дома) из конкурсной массы, как нереализованного, было отказано.

Согласно Постановлению 18 апелляционного Арбитражного суда от 22.12.2023г № 18АП-16144/2023 причина отказа передачи имущества должнику как нереализованное - увеличение площади помещения, в связи с чем финансовому управляющему необходимо было принять меры для осуществления регистрации внесенных в жилой дом изменений до его продажи на торгах.

С учетом изложенного, финансовый управляющий обратился в Администрацию городского округа г. Кумертау для оформления реконструкции, для чего запросил градостроительное заключение.

06.05.2024г Администрация ГО г. Кумертау выдала градостроительное заключение, в котором указала на невозможность выдачи уведомления об окончании строительства и последующий его ввод в эксплуатацию в связи с рядом допущенных нарушений статей 51 и 55 Градостроительного Кодекса, а также нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета ГО г. Кумертау от 27.11.2015г № 53-3.

Финансовый управляющий, с целью решения вопроса об узаконении перепланировки обратился в Кумертауский межрайонный суд РБ с исковым заявлением о признании права собственности Федосова Алексея Дмитриевича на жилой дом, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Исковская, д.47А, кадастровый номер: 02:60:010410:229г., общей площадью 167,1 кв.м., 2-этажный, в реконструированном виде.

Заявление финансового управляющего было принято и возбуждено производство по делу с присвоением номера 2-1648/2024. В рамках указанного дела была проведена судебная, строительно-техническая экспертиза (заключение № 29/11-2024СЭ от 29.11.2024г).

Решением Кумертауского межрайонного суда РБ от 27.01.2025г по делу № 2-5/2025 (2-1648/2024) в удовлетворении заявления финансового управляющего отказано, решение вступило в законную силу 10 марта 2025г.

К участию в деле были привлечены все кредиторы должника, в том числе и ПАО «СБЕРБАНК» - залоговый кредитор.

Впоследствии финансовый управляющий обратился к залоговому кредитору для решения вопроса о судьбе неоформленного залогового имущества, в результате чего в адрес управляющего 12.08.2025г поступило Положение о порядке, условиях и сроках реализации залогового имущества (далее Положение) вместе с отчетом оценщика № 1 - 250730-2122283 (ООО «Мобильный оценщик») в котором были указаны характеристики объекта без учета увеличения площади посредством проведенной реконструкции, т.е. те характеристики, с которыми указанное спорное имущества уже выставлялось на торги в период с 31.10.2019г по 15.03.2020г.

На предложение по корректировке характеристик объекта, с учетом проведенной реконструкции кредитор не отреагировал.

Принимая во внимание изложенное, финансовый управляющий не согласен с утвержденным положением, считает, что такое положение, в предложенной кредитором редакции, без указания измененных характеристик объекта будет являться ничем иным как попыткой проведения повторных торгов нереализованного имущества в данном банкротном процессе, что не предусмотрено действующим законодательством. Кроме того, оценщиком неверно определена цена имущества, в частности цена существенно занижена, что показывает проанализированный финансовым управляющим рынок недвижимости в к. Кумертау.

Так, согласно подготовленному кредитором Положению, начальная цена имущества должна устанавливаться в размере 3 993 000,00 рублей. Указанная цена была выведена оценщиком в отчете № 1-250730-2122283 (ООО «Мобильный оценщик»). Анализируя отчет, финансовый управляющий пришел к выводу, что оценщиком

допущена существенная ошибка при определении стоимости объекта, что снизило реальную рыночную стоимость реализуемого имущества в два раза.

Финансовый управляющий исходит из следующего:

Согласно п. 4 ст. 20.3 Закона о банкротстве, при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества. Соответственно, на финансового управляющего возложены функции по соблюдению разумного баланса интересов между законными требованиями кредиторов и законными правами и интересами самого должника и членов его семьи.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что в силу различных и зачастую диаметрально противоположных интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве, законодатель должен стремиться к балансу этих интересов, принимая во внимание их характер, что, собственно, и служит публично-правовой целью института банкротства, призванного создать условия для защиты экономических и юридических интересов всех кредиторов при наименьших отрицательных последствиях для должника (постановления от 19 декабря 2005 года № 12-П, от 18 ноября 2019 года № 36-П, от 3 февраля 2022 года № 5-П, от 31 мая 2023 года № 28-П и др.).

Приведенные правовые позиции получили развитие в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 года № 15-П. С ними соотносится и содержащееся в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13 октября 2015 года № 45 разъяснение об обязанности суда обеспечить справедливый баланс между имущественными интересами кредиторов и личными правами должника, в том числе на достойную жизнь и достоинство личности.

Принимая во внимание изложенное, с учетом установленной залоговым кредитором начальной цены продажи имущества, а также механизма распределения денежных средств, установленный в ст. 213.27 Закона о банкротстве во взаимосвязи с позицией Верховного суда РФ, отраженной в определении от 26 июня 2023 г. N 307-ЭС22- 27054 в отношении денежных средств, полученных от реализации заложенного имущества, финансовый управляющий полагает что такое установление начальной цены не будет соответствовать вышеуказанным позициям высших судебных инстанций, поскольку предлагаемая кредитором стоимость явно занижена, не отвечает целям наиболее эффективного получения денежных средств от реализации единственного оставшегося имущества в силу следующего.

Как следует из направленного в адрес управляющего Положения к продаже предлагается:

- Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, 1этажный, общая площадь 107,2 кв.м., расположенный по адресу: Республика

Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д.47А, с кадастровым номером 02:60:010410:349;

- Земельный участок, площадью 2494+/- 17 кв.м, категория земель; земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, с кадастровым номером 02:60:010410:229, расположенный по тому же адресу.

Общая стоимость предлагаемого лота - 3 993 000,00 рублей.

Согласно приложенному отчету об оценке № 1-250730-2122283 (ООО «Мобильный оценщик») цена определялась сравнительным подходом, с использованием объектов аналогов, путем выведения средней цены квадратного метра и умножения его на площадь реализуемого объекта до проведенной реконструкции (107,2 кв.м.).

При этом, оценщиком по непонятным причинам был произведен вычет в размере 863 618,75 рублей (стоимость устранения недостатков) со ссылкой на решение Кумертауского межрайонного суда РБ от 27.01.2025г. (стр. 81 отчета), без учета того, что указанная сумма была рассчитана экспертом для приведения в соответствие реконструированного дома, площадью 167,1 кв.м.

Финансовым управляющим проведен анализ рынка по данным интернет ресурса Авито (<https://www.avito.ru>), для чего было взято 7 аналогов предлагаемых к продаже жилых домов (Приложение № 1) и 7 аналогов предлагаемых к продаже земельных участков (Приложение № 2), в результате чего получены иные, существенно отличающиеся от предложенных кредитором данные по цене объекта.

Так, средняя стоимость квадратного метра домовладений, расположенных в г. Кумертау, с учетом корректировки на торг (ФСО № 7 Оценка недвижимости) и степени износа (Ведомственные строительные нормы, правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), утверждены Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. N 446, действующие) составила 46 572,80 руб./кв. м. Стоимость реконструированного жилого дома должника в таком случае составит $(167,1 * 46 572,80) = 7 782 314,16$ руб.

Кроме того, все аналоги, использованные финансовым управляющим, а также аналоги использованные экспертом, располагались на земельных участках не более 12 соток или 1 200 кв.м., в то время как домовладение должника располагается на участке 24,94 соток или 2 494 кв.м., что существенно увеличивает его стоимость и что не было в свою очередь учтено экспертом.

Финансовым управляющим проведена корректировка стоимости домовладения должника на стоимость добавочного земельного участка, которая определялась следующим образом:

Средний размер земельных участков аналогов-домовладений составляет 10,46 соток. Разница с участком должника в таком случае составит 14,48 сот. Средняя стоимость одной сотки земельных участков аналогов, с учетом скидки на торг (ФСО № 7 Оценка недвижимости) 71 754,81 руб./сот. Соответственно, к стоимости домовладения должника необходимо прибавить стоимость добавочного земельного участка $(14,48 * 71 754,81) = 1 039 214,59$ руб.

Таким образом общая среднерыночная стоимость домовладения должника в реконструированном виде, учитывая увеличенную площадь (167,1 кв. м) и площадь земельного участка 24,94 сот. составила $(7 782 314,16 + 1 039 214,59) = 8 821 528,75$ руб.

При этом, необходимо учитывать, что согласно решению Кумертауского межрайонного суда РБ, а также заключению эксперта Биглова А.Б. № 29/11-2024СЭ, в узаконении реконструкции отказано в связи с тем, что без устранения недостатков, которые были выявлены в ходе экспертизы и стоимость которых составляет 863 618,75 руб. эксплуатация дома возможна, но она может привести к риску для жизни и здоровью проживающих в нем лиц.

Исходя из указанных выводов, в случае вложения рассчитанной экспертом суммы и устранения выявленных недостатков, не будет препятствий для регистрации самовольной постройки с измененной (увеличенной площадью), следовательно, в случае предложения такого дома к продаже в том виде, в котором он находится в данный момент, работы по приведению имущества в надлежащее состояние будет возложена на покупателя, в связи с чем необходимо вычесть указанную сумму из определенной финансовым управляющим стоимости домовладения должника.

С учетом всех изложенных доводов ориентировочная стоимость дома должна составить $(8 821 528,75 - 863 618,75) = 7 957 910,00$ руб.

В то же время, исходя из того, что торги проводятся по принципу аукциона, т.е. повышение цены на каждом этапе (шаг 5%), финансовый управляющий полагает, что есть возможность округлить начальную продажную цену имущества до размера 7 500 000,00 рублей (ориентировочно $7 957 910,00 - 5\% = 7 560 014,50$) и принять в качестве начальной продажной цены на первых торгах.

Принимая во внимание тот факт, что финансовый управляющий оспаривает предложенное залоговым кредитором положение только в части установления начальной продажной цены и характеристик объекта, все остальные пункты Положения не вызывают существенных разногласий у управляющего, в том числе и пропорция цены отсечения (п.

1,3,5 Положения), финансовый управляющий предлагает внести следующие изменения в пункты Положения:

1.2.1. Состав лота:

- Земельный участок, площадью 2494 +/- 17 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул.

Искровская, д. 47а, с кадастровым номером: 02:60:010410:229 и расположенный на нем Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, площадью 167,1 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д.47 А, с кадастровым номером: 02:60:010410:349, признанный самовольной постройкой на основании вступившего в законную силу решения Кумертауского межрайонного суда Республики Башкортостан от 27.01.2025 по гражданскому делу 2-5/2025)

1.1. Условия первых торгов.

1.1.1. Начальная цена реализации имущества, рублей.

Лот № 1: 7 500 000,00 рублей

1.2. Условия повторных торгов

1.2.1. Начальная цена реализации имущества на повторных торгах.

Лот № 1: 6 750 000,00 рублей

1.3. Условия торгов посредством публичного предложения

1.3.1. Начальная цена реализации имущества посредством публичного предложения

Лот № 1: 6 750 000,00 рублей.

Приложение № 1 к Положению

Перечень имущества Должника, реализуемого на торгах в банкротстве. Изложить в следующей редакции:

Наименование имущества: - Земельный участок, площадью 2494 +/- 17 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д. 47а, с кадастровым номером: 02:60:010410:229 и расположенный на нем Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, площадью 167,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д.47 А, с кадастровым номером: 02:60:010410:349, признанный самовольной постройкой на основании вступившего в законную силу решения Кумертауского межрайонного суда Республики Башкортостан от 27.01.2025 по гражданскому делу 2- 5/2025)

Начальная продажная стоимость: 7 500 000 руб. 00 коп.

Исходя из вышесказанного, между финансовым управляющим и конкурсным кредитором имеются разногласия о порядке продаже имущества должника.

Порядок утверждения предложения о продаже имущества должника установлен в п. 1.1 ст. 139 Закона о банкротстве.

Согласно п. 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

В соответствии с п. 1 ст. 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.

На основании пункта 1 статьи 130 Закона о банкротстве арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных данным законом, либо по требованию кредитора.

Основным разногласием между кредиторами и конкурсным управляющим при согласовании порядка и условий продажи вышеуказанного имущества явилось определение начальной продажной цены подлежащего реализации имущества.

Действующим законодательством не предусмотрен обязательный порядок проведения оценки подлежащего реализации имущества должника, поскольку в пункте 2 статьи 129 Закона о банкротстве закреплена обязанность конкурсного управляющего привлечь оценщика для оценки имущества должника только в прямо предусмотренных названным Законом случаях.

Исходя из пунктов 3 и 4 статьи 130 Закона о банкротстве, статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" отчет независимого оценщика по рыночной цене имущества является лишь необходимой предпосылкой к определению собранием кредиторов продажной цены имущества на торгах.

По мнению финансового управляющего, ориентировочная стоимость дома должна составить 7 500 000,00 руб.

Возражений относительно удовлетворения заявления в материалы дела не поступило.

Таким образом, суд приходит к выводу, что заявление подлежит удовлетворению.

Принимая во внимание отсутствие иных разногласий в части утверждения Положения, руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

заявление финансового управляющего имуществом Федосова Алексея Дмитриевича (02.02.1972 года рождения, место рождения: д.Волосновка Кугарчинского района Республики Башкортостан; адрес регистрации: Республика Башкортостан, г.Кумертау, ул.Исковская, 47 «А»; зарегистрирован в Межрайонной ИФНС России № 17 по Республике Башкортостан 15.12.2005г.; ОГРНИП 305026234900010, ИНН 026204891207, СНИЛС 107-141-065-04) – Петрунина Сергея Геннадьевича о разрешении разногласий удовлетворить.

Внести изменения в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Федосова Алексея Дмитриевича (02.02.1972 года рождения, место рождения: д.Волосновка Кугарчинского района Республики Башкортостан; адрес регистрации: Республика Башкортостан, г.Кумертау, ул.Искровская, 47 «А»; зарегистрирован в Межрайонной ИФНС России № 17 по Республике Башкортостан 15.12.2005г.; ОГРНИП 305026234900010, ИНН 026204891207, СНИЛС 107-141-065-04) от 04.07.2018 года, а именно:

1.2. Общие условия проведения торгов	
1.2.1. Состав лота	- Земельный участок, площадью 2494 +/- 17 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д. 47а, с кадастровым номером: 02:60:010410:229 и расположенный на нем Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, площадью 167,1 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д.47 А, с кадастровым номером: 02:60:010410:349, признанный самовольной постройкой на основании вступившего в законную силу решения Кумертауского межрайонного суда Республики Башкортостан от 27.01.2025 по гражданскому делу 2-5/2025)
1.1. Условия первых торгов	
1.1.1. Начальная цена реализации имущества, рублей.	Лот № 1: 7 500 000,00 рублей
1.2. Условия повторных торгов	
1.2.1. Начальная цена реализации имущества на повторных торгах.	Лот № 1: 6 750 000,00 рублей
1.3. Условия торгов посредством публичного предложения	
1.3.1. Начальная цена реализации имущества посредством	Лот № 1: 6 750 000,00 рублей

Приложение № 1 к Положению:

Перечень имущества Должника, реализуемого на торгах в банкротстве. Изложить в следующей редакции:

ЛОТ	Наименование имущества	Начальная продажная
-----	------------------------	---------------------

1	- Земельный участок, площадью 2494 +/- 17 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул. Искровская, д. 47а, с кадастровым номером: 02:60:010410:229 и расположенный на нем Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, площадью 167,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Кумертау, ул.Искровская, д.47 А, с кадастровым номером: 02:60:010410:349, признанный самовольной постройкой	7 500 000 руб. 00 коп.
---	---	------------------------

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки, установленные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://l8aas.arbitr.ru>.

Судья

А.Р. Галикеев

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 26.09.2025 4:27:15

Кому выдана Галикеев Айдар Рамилович