

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва
22 марта 2023г.

Дело № А40-21919/2017-66-31

Резолютивная часть определения объявлена 15 марта 2023г.
Определение изготовлено в полном объеме 22 марта 2023г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Пешехоновой А.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Абдулаевой А.А.,
рассмотрев дело по заявлению ООО «Аспект-Менеджмент» о признании несостоятельным (банкротом) гражданина Рамазанова Абдуллу Омаровича (дата рождения: 20.07.1968г.р.; место рождения: с. Квардал, Курахского р-она, респ. Дагестан, ИНН 027620532804),
с участием: представитель КБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СОЮЗ», в лице ГК «АСВ»,
- Гордеев А.В. (паспорт, доверенность от 07.09.2022),

УСТАНОВИЛ: 06.02.2017г. (согласно штампа канцелярии) в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление ООО «Аспект-Менеджмент» о признании несостоятельным (банкротом) гражданина Рамазанова Абдуллу Омаровича (дата рождения: 20.07.1968г.р.; место рождения: с. Квардал, Курахского р-она, респ. Дагестан, ИНН 027620532804).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.02.2017г. принято к производству заявление ООО «Аспект-Менеджмент» о признании несостоятельным (банкротом) гражданина Рамазанова Абдуллу Омаровича (дата рождения: 20.07.1968г.р.; место рождения: с. Квардал, Курахского р-она, респ. Дагестан, ИНН 027620532804), возбуждено производство по делу № А40-21919/17-66-31.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 29.11.2017г. в отношении гражданина Рамазанова Абдуллы Омаровича (дата рождения: 20.07.1968г.р.; место рождения: с. Квардал, Курахского р-она, респ. Дагестан, ИНН 027620532804, адрес регистрации и места жительства г. Москва) введена процедура реструктуризации долгов гражданина Рамазанова Абдуллы Омаровича, финансовым управляющим утверждена Слепнева Анна Валерьевна (ИНН 772484028989; адрес для направления корреспонденции: 123557, Большой Тишинский пер., д.38), являющаяся членом НП СРО «МЦПУ» (адрес: 123557, г. Москва, Б.Тишинский пер., д.38).

Сообщение о введении реструктуризации долгов в отношении гражданина Рамазанова Абдуллы Омаровича опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 230 от 09.12.2017г.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.06.2018г. Рамазанов Абдулла Омарович (дата рождения: 20.07.1968г.р.; место рождения: с. Квардал, Курахского р-она, респ. Дагестан, ИНН 027620532804, адрес регистрации и места

жительства г. Москва) признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утвержден Ишмухаметов Сергей Зинурович (ИНН 590299102335, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 11 336; адрес для направления корреспонденции: 125464, г. Москва, ул. Митинская, д.10, кв.20), являющийся членом Ассоциации «РСОПАУ» (119121, г. Москва, Москва, пер.Неопалимовский 2-й, д.7, п.1).

Сообщение о введении в отношении должника процедуры реализации имущества должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 113 от 30.06.2018г.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению заявление финансового управляющего должника Ишмухаметова С.З. о внесении изменений в Положение о порядке и условиях реализации имущества должника.

В судебном заседании представитель КБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СОЮЗ» поддержал утверждение положения в своей редакции.

От финансового управляющего поступил отзыв, в котором он не возражает против утверждения положения в редакции кредитора КБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СОЮЗ».

Изучив материалы дела, представленные документы, заслушав мнения лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.06.2018г. Рамазанов Абдулла Омарович (дата рождения: 20.07.1968г.р.; место рождения: с. Квардал, Курахского р-она, респ. Дагестан, ИНН 027620532804, адрес регистрации и места жительства г. Москва) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев.

В соответствии с п. 1 ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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.

Согласно п. 3 ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным [законодательством](#).

В соответствии с п. 8 ст. 213.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» финансовый управляющий обязан, в том числе, принимать меры по выявлению имущества гражданина и обеспечению сохранности этого имущества; проводить анализ финансового состояния гражданина.

В соответствии с 9 ст. 213.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сокрытие имущества, имущественных прав или имущественных обязанностей, сведений о размере имущества, месте его нахождения или иных сведений об имуществе, имущественных правах или имущественных обязанностях, передача имущества во владение другим лицам, отчуждение или уничтожение имущества, а также незаконное воспрепятствование деятельности финансового управляющего, в том числе уклонение или отказ от предоставления финансовому управляющему сведений в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, передачи финансовому управляющему документов, необходимых для исполнения возложенных на него обязанностей, влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (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.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 01.03.2021 года по делу №А40-21919/17-66-31 суд утвердил Положение о порядке и условиях реализации имущества должника в редакции финансового управляющего.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2021 года по делу А40-21919/17 (№ 09АП-20967/2021 № 09АП-22491/2021 № 09АП-22492/2021) суд оставил Определение Арбитражного суда г. Москвы от 01.03.2021 без изменения, апелляционные жалобы Рамазанова Али Омаровича, Рамазановой Гузели Шамилевны, Рамазанова Абдуллы Омаровича – без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.08.2021 года по делу А40-21919/17 определение Арбитражного суда города Москвы от 01.03.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2021 по делу № А40-21919/2017 оставлены без изменения, кассационные жалобы без удовлетворения.

Из заявления следует, что финансовый управляющий не переходил к продаже имущества должника, в связи с тем, что в суде общей юрисдикции рассматривался иск Рамазановой Гузель Шамилевны (супруги должника) о разделе общего имущества супругов.

Апелляционным определением от 07.09.2022 года по делу №33-13526/2022 (номер дела в первой инстанции 2-1405/2021) Московского областного суда произведен раздел общего имущества супругов Рамазанова Абдуллы Омаровича и Рамазановой Гузель Шамилевны в следующем порядке:

Нежилое помещение: машиноместо, кадастровый номер 77:08:0002009:1595, общей площадью 17,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Митинская, д. 10, пом. I, м/м № 183 признано личной собственностью Рамазановой Гузель Шамилевны.

Выделено в собственность Рамазановой Гузель Шамилевны:

-Здание (Многokвартирный дом, дом охотника №3), кадастровый номер: 50:08:0080121:146, адрес: Московская обл., Истринский р-н, Новопетровское с/п, х. Березовка, 3, площадь 574,4 кв.м.

-Здание (Нежилое здание, Здание котельной), кадастровый номер: 50:08:0000000:148825, адрес: Московская обл., Истринский р-н, Деньковский со., х. Березовка, Центральная база Румянцевского охотничьего хозяйства, д. котельная, площадь 78,2 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:402, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №7, площадь 1500 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:405, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №10, площадь 1400 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:406, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №11, площадь 1400 кв.м.

Выделено в собственность Рамазанова Абдуллы Омаровича:

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:397, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №2, площадь 1500 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:408, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №13 (проезд), площадь 2705 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:398, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №3, площадь 1500 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:396, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №1, площадь 1900 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:399, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №4, площадь 1500 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:403, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №8, площадь 1200 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:407, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №12, площадь 1400 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:401, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №6, площадь 1240 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:404, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №9, площадь 1255 кв.м.

- Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:400, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №5, площадь 1500 кв.м.

Также в рамках рассмотрения спора по разделу общего имущества супругов в Московском областном суде проведена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости спорных объектов недвижимости. По объектам, выделенным в собственность должника судебной оценочной экспертизой определена следующая рыночная стоимость:

№ пп	Наименование имущества должника	Количество шт.	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:397, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №2, площадь 1500 кв.м.	1	3 098 000,00
2.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:408, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №13 (проезд), площадь 2705 кв.м.	1	4 078 000,00
3.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:398, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №3, площадь 1500 кв.м.	1	3 098 000,00
4.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:396, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №1, площадь 1900 кв.м.	1	3 924 000,00
5.	Земельный участок, кадастровый номер:	1	3 098 000,00

	50:08:0060303:399, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №4, площадь 1500 кв.м.		
6.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:403, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №8, площадь 1200 кв.м.	1	2 478 000,00
7.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:407, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №12, площадь 1400 кв.м.	1	2 891 000,00
8.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:401, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №6, площадь 1240 кв.м.	1	2 561 000,00
9.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:404, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №9, площадь 1255 кв.м.	1	2 592 000,00
10.	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08:0060303:400, адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Лучинское, д. Вельяминово, ул. Строительная, дом 20, участок №5, площадь 1500 кв.м.	1	3 098 000,00

Таким образом, имущество Должника в отношении которого Определением Арбитражного суда города Москвы от 01.03.2021 по делу № А40-21919/17-66-31, оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2021 и Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.08.2021 утверждено Положение о порядке и условиях реализации изменилось.

В материалы дела представлено Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества Должника в редакции КБ «Инвестиционный союз» (ООО).

В целях наиболее эффективной реализации указанного имущества Должника, кредитор считает целесообразным проводить продажу 10 земельных участков в составе единого лота на следующих условиях: начальную цену продажи установить в размере 62 710 000 руб., торги посредством публичного предложения проводить на следующих условиях: начальная цена продажи на первом периоде торгов устанавливается в размере начальной цены на повторных торгах сроком на 37 (тридцать семь) календарных дней, по истечении указанного срока цена публичного предложения понижается на 7 (семь)% (величина снижения) от начальной цены первого периода торгов посредством публичного предложения каждые 7 (семь) календарных дней, количество периодов торгов – 10 (десять). При указанных условиях цена реализации имущества на последнем периоде торгов посредством публичного предложения составит не менее 20 882 430,00 руб.

Необходимость и целесообразность реализации 10 земельных участков в составе единого лота обусловлена следующим. Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060303:408 представляет собой подъездную дорогу общего пользования к

остальным земельным участкам, предлагаемым к реализации, статьей 274 Гражданского кодекса установлено, что собственник недвижимости вправе требовать от хозяина соседней земли, а иногда и у нескольких собственников участков предоставления ему права «ограниченного пользования» их наделами. Сервитут устанавливается в нескольких случаях: для прохода или проезда через соседний участок, для строительства или эксплуатации линейных объектов (газ, вода, свет и т.д.) и для «других нужд» собственника недвижимости, который ничего не может сделать без сервитута. Тем самым, в случае реализации земельных участков с разбивкой на лоты изначально необходимо предполагать наличие в последующем ограничения для собственника земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060303:408 в виде сервитута, что однозначно значительно снижает покупательский спрос на указанный земельный участок, между тем и будущие собственники иных земельных участков также столкнутся со сложностями в виде отсутствия прямого доступа к своему земельному участку, указанное также повлечет за собой снижение покупательского спроса в отношении иных земельных участков.

Функции организатора торгов кредитор считает возможным возложить на финансового управляющего Должника.

Функции оператора электронной площадки - возложить на одну из электронных площадок по выбору организатора торгов: АО «Новые информационные сервисы» (ИНН 7725752265, www.nistp.ru), АО «Электронные торговые системы» (ИНН 7703668940, www.etp-ets.ru; www.fabrikant.ru), ООО «Сатурн» (ИНН 7724662650, www.seltim.ru) АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, www.auction-house.ru; www.lotonline.ru), АО «Сбербанк-АСТ» (ИНН 7707308480, www.utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy) и ООО «Центр реализации» (ИНН 7704875918, www.centerr.ru)

Возражения иных лиц, участвующих в деле о банкротстве Рамазанова Абдуллы Омаровича, относительно порядка и условий проведения торгов по продаже имущества, не поступали.

При таких обстоятельствах, заявление финансового управляющего должника Ишмухаметова С.З. о внесении изменений в Положение о порядке и условиях реализации имущества должника следует считать обоснованным, подлежащим удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 6, 60, 61, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 167-170, 176, 184-186, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

О П Р Е Д Е Л И Л:

Внести изменения в Положение о порядке и условиях реализации имущества должника Рамазанова Абдуллы Омаровича.

Утвердить порядок и условия реализации имущества должника Рамазанова Абдуллы Омаровича на условиях Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Рамазанова Абдуллы Омаровича в редакции предоставленной КБ «Инвестиционный Союз» (ООО).

Установить начальную цену продажи согласно стоимости имущества, указанной в Положении о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника Рамазанова Абдуллы Омаровича.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в десятидневный срок с даты изготовления судебного акта в полном объеме.

Председательствующий - судья

А.А. Пешехонова