

**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ВИНОКУРОВ СТЕПАН СТЕПАНОВИЧ**

Адрес для направления корреспонденции: 199106, г. Санкт-Петербург, а/я 815

«25» января 2024 г.

**РЕШЕНИЕ
об оценке имущества Парфенова Л.М.**

Настоящим, финансовый управляющий Винокуров С.С., действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 11.08.2016 г. по делу № А41-104225/15, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», принимает решение произвести оценку имущества, принадлежащего должнику Парфенову Л.М. и включенного в конкурсную массу, а именно:

Описание	Вид собственности	Адрес	Площадь, кв.м	Основание приобретения
Земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства	долевая собственность в размере ½	РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31	1500	Решение Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018 № 2-2643/2018
Жилой дом, назначение: жилой дом	долевая собственность в размере ½	РФ, СП Барвиха ПДСК Лес	377,4	Решение Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018 № 2-2643/2018
Служебная постройка	долевая собственность в размере ½	РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31, служебная постройка лит. Г	23	Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 06.09.2023 по делу № 33-24867/2023

Финансовый управляющий
Винокуров Степан Степанович





Мозаик Групп

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 430 м² на участке 16 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

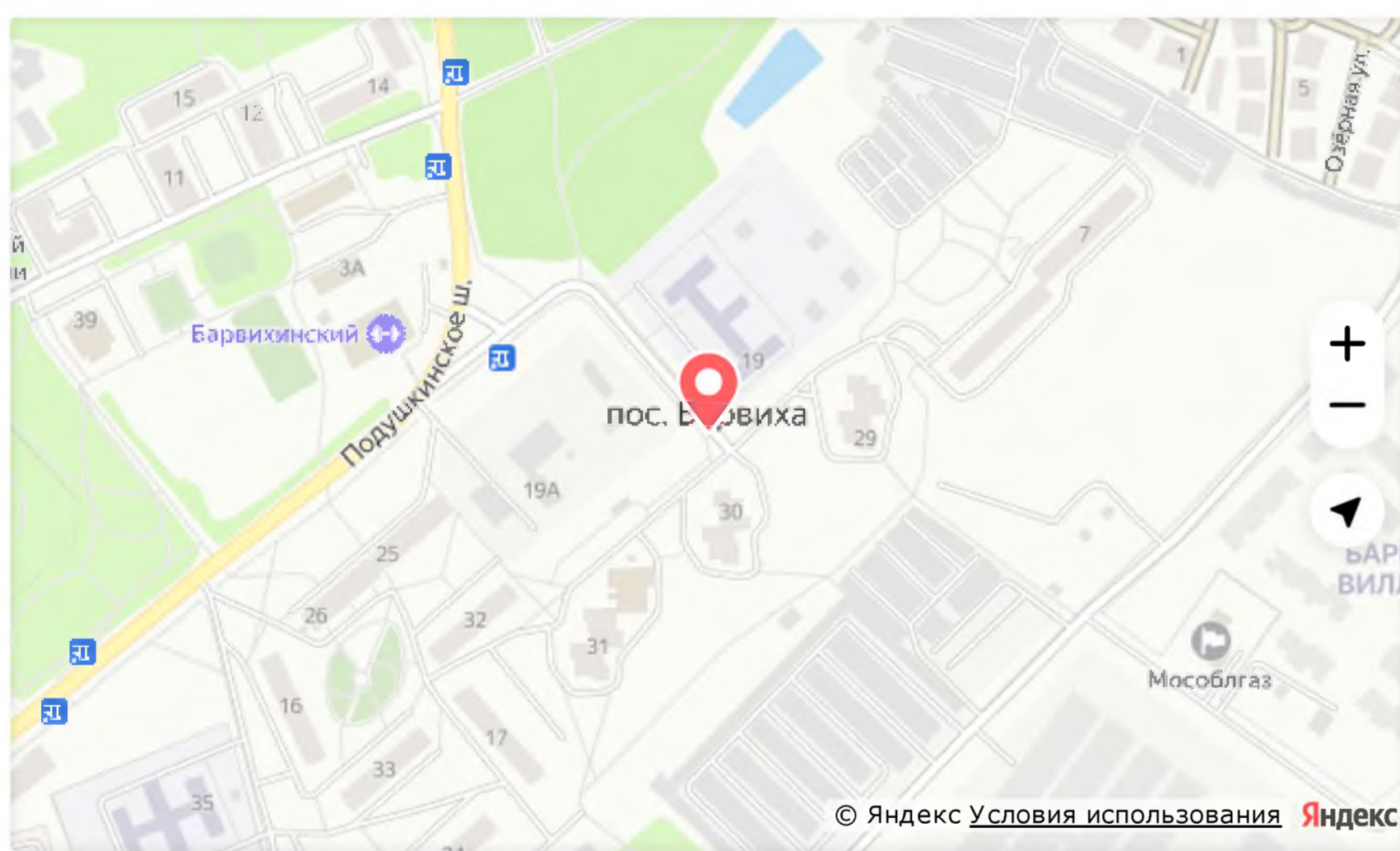
Количество комнат: 4
 Площадь дома: 430 м²
 Площадь участка: 16 сот.
 Этажей в доме: 2
 Для отдыха: бассейн
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
 Санузел: в доме
 Коммуникации: электричество, канализация
 Ремонт: косметический
 Парковка: гараж
 Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение

Одинцовский г.о., пос. Барвиха
 Рублёво-Успенское шоссе, 6 км

Скрыть карту ^



Описание

ID 537728. КП Подушкино. Дом 430 кв.м на участке 16 соток. Дом строился для себя из качественных и дорогих материалов. В пешей доступности расположен живописный парк. Лучшая транспортная развязка, выезд на платную дорогу. Планировка дома:
 Цоколь: котельная, комната отдыха, сауна, тренажерный зал, бассейн, раздевалка, душевые, санузел.
 1 этаж: прихожая, гостевой санузел, кабинет, гостиная с выходом на террасу, столовая, кладовая, кухня, гостевой санузел, постирочная.
 2 этаж: мастер-спальня с ванной и гардеробной комнатами, спальня с ванной комнатой, две спальни.

Номер объекта: #2/537728/13364

№ 2638369296 · 18 января в 18:35 · 3856 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

138 893 950 Р

323 009 Р за м²

Показать телефон
8 965 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Мозаик Групп
 Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Мозаик Групп

Мозаик Group специализируется на продаже премиальных объектов в Москве и Подмосковье. Гарантируем индивидуальный подход и высокий уровень сервиса.



Дом 400 м² на участке 25 сот.
179 218 000 Р



Дом 300 м² на участке 9 сот.
157 500 000 Р



Дом 868 м² на участке 22 сот.
474 927 700 Р

431 объявление агентства





Kalinka Group Zagorod

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 350 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

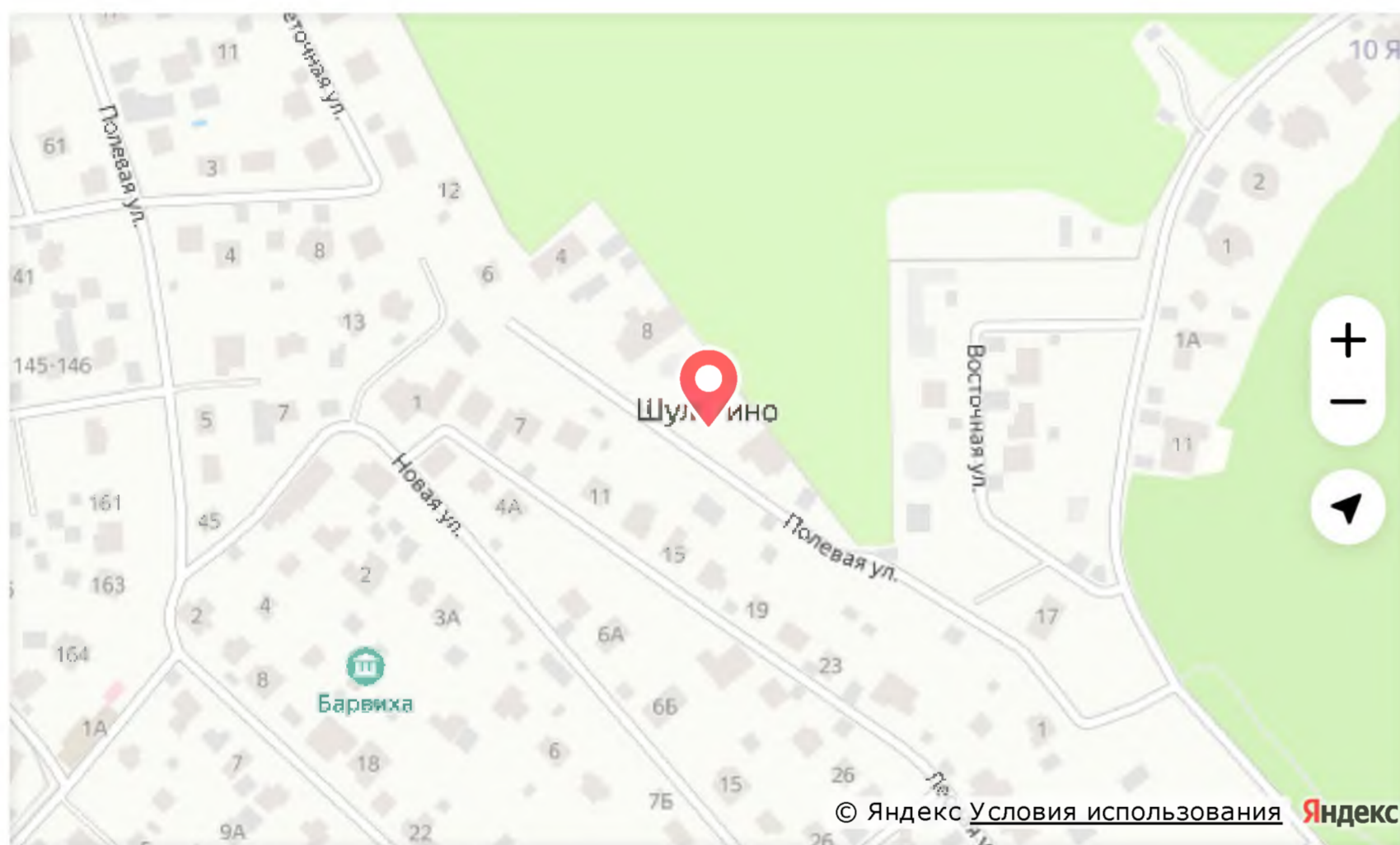
Количество комнат: 10 и больше
Площадь дома: 350 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 3

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич
Ремонт: дизайнерский
Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Одинцовский г.о., д. Шульгино
Рублёво-Успенское шоссе, 5 км

Скрыть карту



Описание

№111512 Шульгино

Предлагается небольшой уютный коттедж 350 кв.м всего в 6 км от Москвы. В отделке дома использованы дорогие материалы, интерьеры помещений выполнены в неоклассическом стиле в теплых тонах.

Планировка:

1 этаж: просторная гостиная, переходящая в зимний сад, отдельно расположена комната отдыха и кухня.

2 этаж: 3 спальни, каждая со своим с/у, а хозяйская спальня с гардеробной комнатой.

3 этаж: большое помещение с с/у.

На участке гараж с жилыми помещениями, которые можно использовать для персонала. Участок ухоженный, с беседкой, зоной барбекю и детской площадкой. Все коммуникации – центральные.

Звоните сейчас, чтобы узнать подробную информацию и записаться на показ!

№ 2317451995 · 27 января в 13:48 · 366 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

110 000 000 Р

314 286 Р за м²

Показать телефон
8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Kalinka Group Zagorod

Агентство

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу



Kalinka Group Zagorod

Kalinka Group – ведущий эксперт по приобретению и продаже высокобюджетной недвижимости.



Дом 250 м² на участке 19 сот.
72 000 000 Р



Дом 355 м² на участке 18 сот.
94 000 000 Р



Дом 650 м² на участке 15 сот.
400 000 000 Р

634 объявления агентства



Выбрать дом в RIGA FAMILY
 Эстетика загородной жизни в готовом посёлке бизнес-класса. Дома 163-390 м². Цены от 20 млн ₽
 +7 (925) 118-97-24
 МО, г. О. Истра, КП Riga Family
 КП Riga Family. Рекламодатель и застройщик ИП Милетин Галина Алексеевна. ОГРН/ИП 517169000085934, кпр. адрес: 420105, респ. Татарстан, г.Казань, ул.Вятская, д.43.

[Подробнее](#)

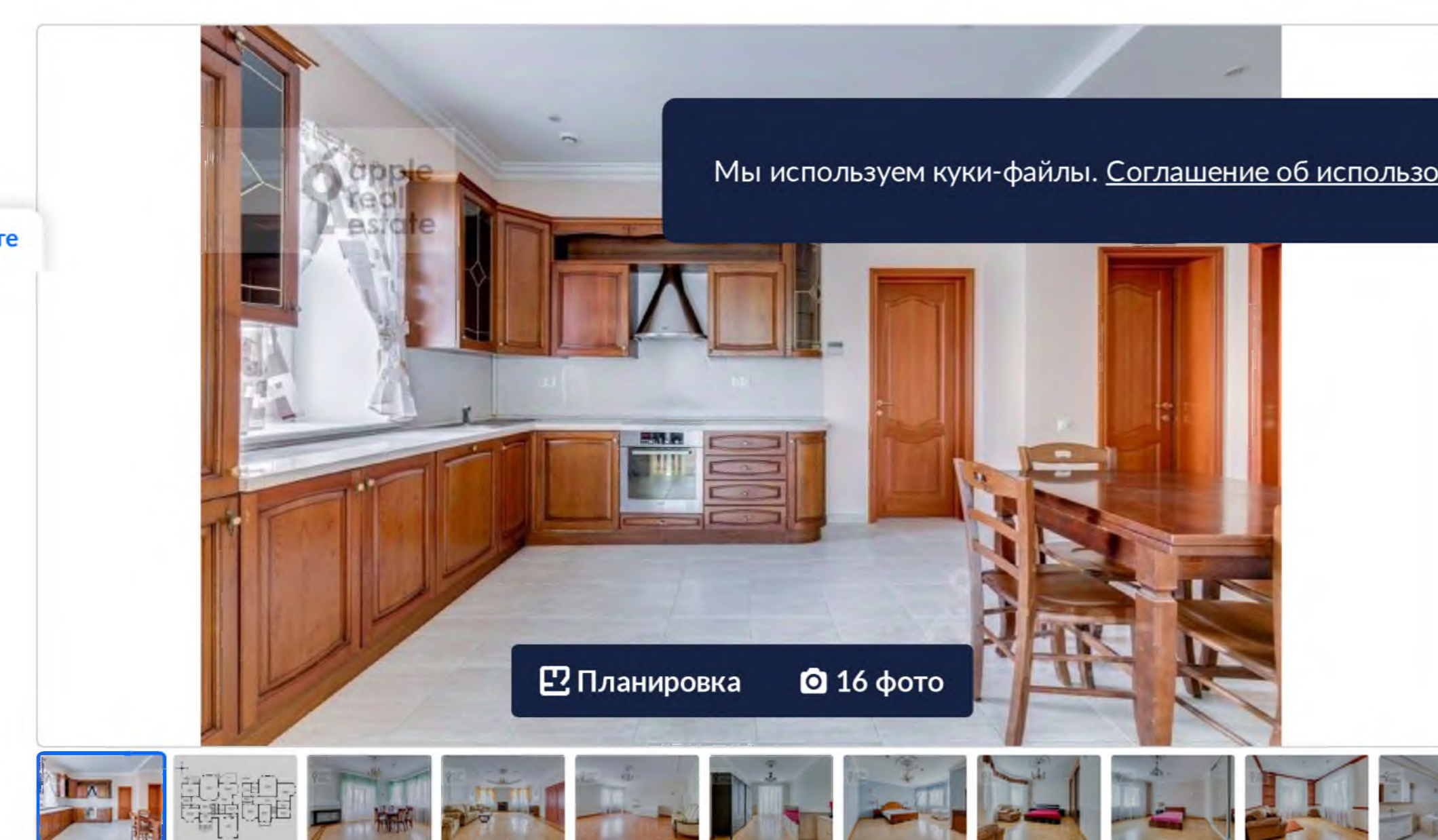
Недвижимость в Одинцове > Продажа > Продажа домов в Одинцовском районе > Царское Село кл > Новорижское шоссе

Обновлено: 24 янв, 11:43 243 просмотра, 0 за сегодня

2-этажный дом, 450 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Царское Село коттеджный посёлок [На карте](#)
 11 км от МКАД 14 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Мы используем куки-файлы. [Соглашение об использовании](#) [Понятно](#) [Показать телефон](#)

[Планировка](#) [16 фото](#)

Общая площадь: **450 м²** | Участок: **15 сот.** | Материал дома: **Кирпичный**
 Этажей в доме: **2** | Год постройки: **2000**

Лот 140674. Нина Султановская.

Бонус агенту 50%.

КП "Царское Село". Рублево-Успенское 10 км. Площадь дома - 450 кв.м. Материал дома - Кирпич. Количество этажей - 2. Спален - 5. Санузлов - 4. Площадь участка - 15 соток. Тип участка: ландшафт. Газ:

[Узнать больше](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаёте?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



130 000 000 ₽ ↑

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 126 100 000 [>](#)

[Ипотека](#)

Цена за метр **288 889 ₽/м²**

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

apple real estate

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Apple Real Estate

[Документы проверены](#)

На Циан **21 год** | Объектов в работе **440**

РИЕЛТОР **Султановская Нина**

Элитные участки на Риге
 Новые участки в посёлке дельты Миллениум Парк. Живите в окружении парков и озёр

Посёлок «RIGA FAMILY»
 Клубный посёлок бизнес-класса на Новой Риге. Панорамные окна, мастер-спальня, камин. Цены от 20 млн руб.
 +7 (925) 118-97-24

КП Riga Family. Рекламодатель и застройщик ИП Милетин Галина Алексеевна. ОГРН/ИП 517169000085934, кпр. адрес: 420105, респ. Татарстан, г.Казань, ул.Вятская, д.43.

[Перейти на сайт](#)

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 6%

О доме

[Проверить состояние](#)

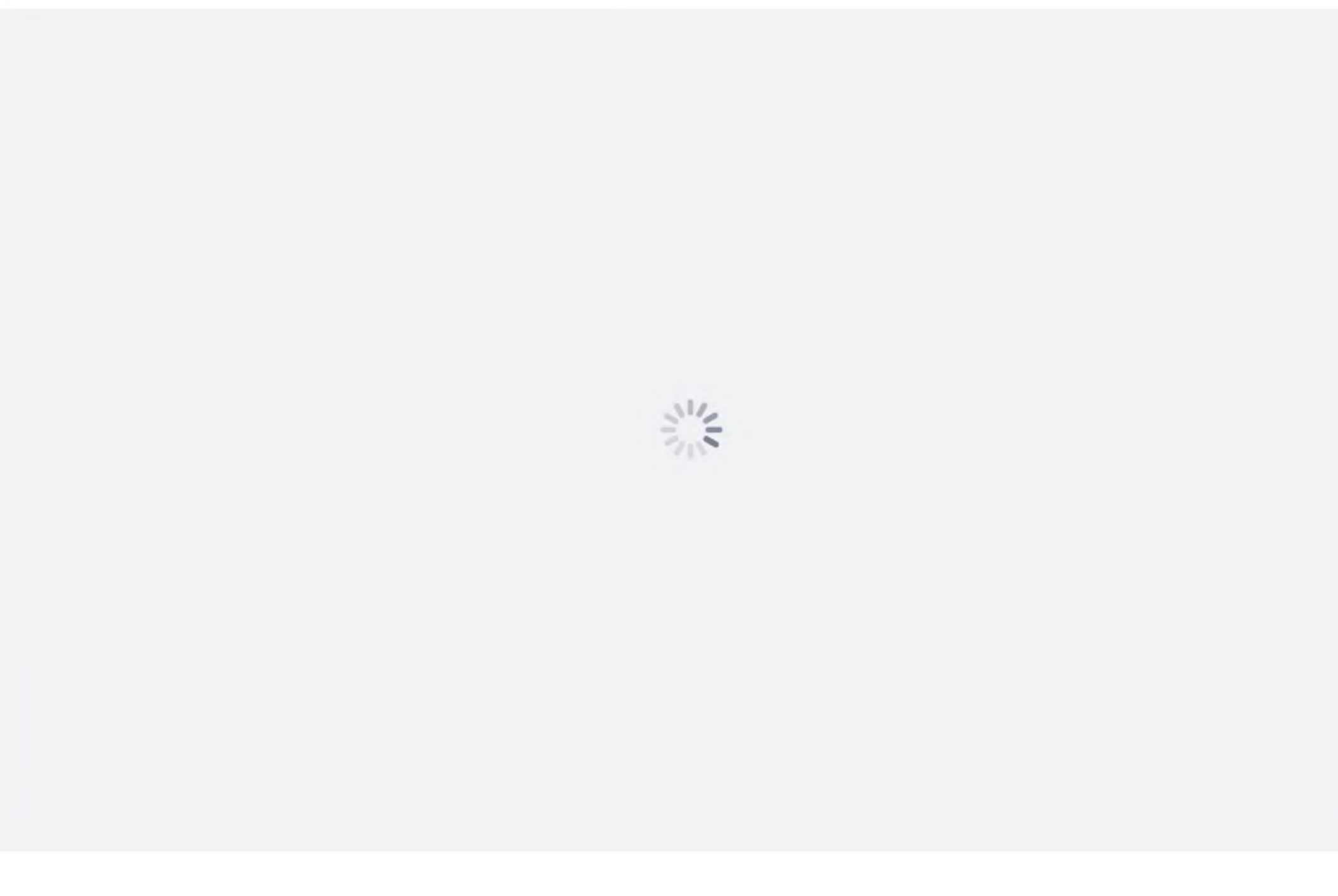
Об участке

Площадь	450 м²	Площадь	15 сот.
Материал дома	Кирпичный		
Количество этажей	2		
Количество спален	5		
Год постройки	2000		

Коммуникации и удобства

Водоснабжение	Есть
Электричество	Есть
Газ	Есть
Дополнительно	Гараж

Расположение



Подпишитесь на объявления в этой локации

Мы сообщим, как только поблизости появится что-нибудь новенькое

[Подписаться](#)

Рекомендуем коттеджные посёлки

Охрана, зоны отдыха и удобная инфраструктура

<p>КП «Авторский экополис «Эссенс»» от 57 300 000 ₽ от 308 м.кв 11 Новорижское</p>	<p>КП «Ольховка Кантри Клуб» от 8 407 500 ₽ от 75 м.кв</p>	<p>КП «RIGA FAMILY (Рига Фамили)» от 22 963 755 ₽ от 163 м.кв 11 Новорижское</p>	<p>КП «Радости парк» от 800 000 ₽ от 7 сот 11 Новорижское</p>
--	---	--	---

[Смотреть все посёлки](#)

ЦИАН. ИПОТЕКА

Стоимость недвижимости: **130 000 000** ₽

Первоначальный взнос: **26 000 000** ₽ (20%)

Ставка: **6** %

Срок: **20** лет

Ежемесячный платеж: **745 088** ₽

Необходимый доход: **1 241 814** ₽

Один запрос в 9 банков

[Подать заявку онлайн](#) [Узнать подробнее](#)

История объявлений рядом

Дом	Участки	Цена	На Циан	Опубликовано	Снято
	2-эт. дом, 450 м², 15,0 сот.	130,0 млн ₽ ↓ 288 889 ₽/м²	124 дня	15 авг 2023	В продаже
	2-эт. коттедж, 405 м², 15,0 сот., ИЖС	130,0 млн ₽ 320 988 ₽/м²	180 дней	3 авг 2023	В продаже
	2-эт. коттедж, 405 м², 15,0 сот.	130,0 млн ₽ 320 988 ₽/м²	253 дня	22 мая 2023	В продаже

[Посмотреть 9 домов](#)

РИЕЛТОР - APPLE REAL ESTATE

Султановская Нина

[Документы проверены](#)

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Хотите продать недвижимость?

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)

Другие предложения Apple Real Estate

<p>68 000 000 ₽ 2-этаж. дом 400 м² д. Лохино, Одинцовский городской округ, Московская область</p>	<p>145 000 000 ₽ 3-этаж. дом 400 м² Павлово-2 коттеджный комплекс, д. Новинки, Истра городской округ, Москва...</p>	<p>99 000 000 ₽ 2-этаж. дом 450 м² №87 кв-л, Марушкинское поселение, Москва</p>	<p>29 900 000 ₽ 3-этаж. дом 450 м² д. Аристово, Красногорск городской округ, Московская область</p>	<p>140 000 000 ₽ 3-этаж. дом 762 м² Лесной Простор-3 тер., пос. Горки-2, Одинцовский городской округ, Москва...</p>
--	--	--	--	--



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное бюджетное учреждение Московской области
«Московское областное бюро технической инвентаризации»
(ГБУ Московской области «МОБТИ»)

Балтия автодорога 26 км, Бизнес-центр Рига-Ленд, стр. Б2,
го Красногорск, Московская обл., Российская Федерация, 143421
ОГРН 1205000000028; ИНН/КПП 5024202164/502401001

Тел.: (498) 568-88-88
E-mail: mobti@mobti.ru
<http://www.mobti.ru>

Лд. 04. 20 г. № МСБ-10-14/2315-20
на № _____ от _____

Финансовому управляющему
Парфенова Л.М.

Винокурову С.С

а/я 815,
г. Санкт-Петербург, 199106

В ответ на Ваш запрос от 27.03.2020 Исх. № 1 ГБУ Московской области «МОБТИ» направляет заверенную копию технического паспорта объекта недвижимости – жилой дом, расположенный по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», д. 31, инвентарный номер: 174:055-14029.

Обращаем Ваше внимание, что учет земельных участков не входит в компетенцию ГБУ Московской области «МОБТИ».

Приложение: на 14 л. в 1 экз.

Заместитель заведующего
отделом ведения архива

О.М. Фролова

Евдокимова Людмила Константиновна
(498) 568-88-88 (доб. 1047)



Инв. № 174:055-14029

"ТГ" 1/11, 0001



0000122250010001

Государственное унитарное предприятие

"Московское областное бюро техниче

Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом

(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.

Административный район Одинцовский р-н

Сельский округ Барвихинский

Город (др. поселение) дер. Жуковка

Район города

улица (пер.)

СП Барвиха ПДСК Лес

Дом № 31

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	<i>Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИ"</i>
Инвентарный номер	<i>174:055-14029</i>
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на

10.04.2007

дата обследования объекта в натуре

Руководитель

М.П.

Захаренко В.С.



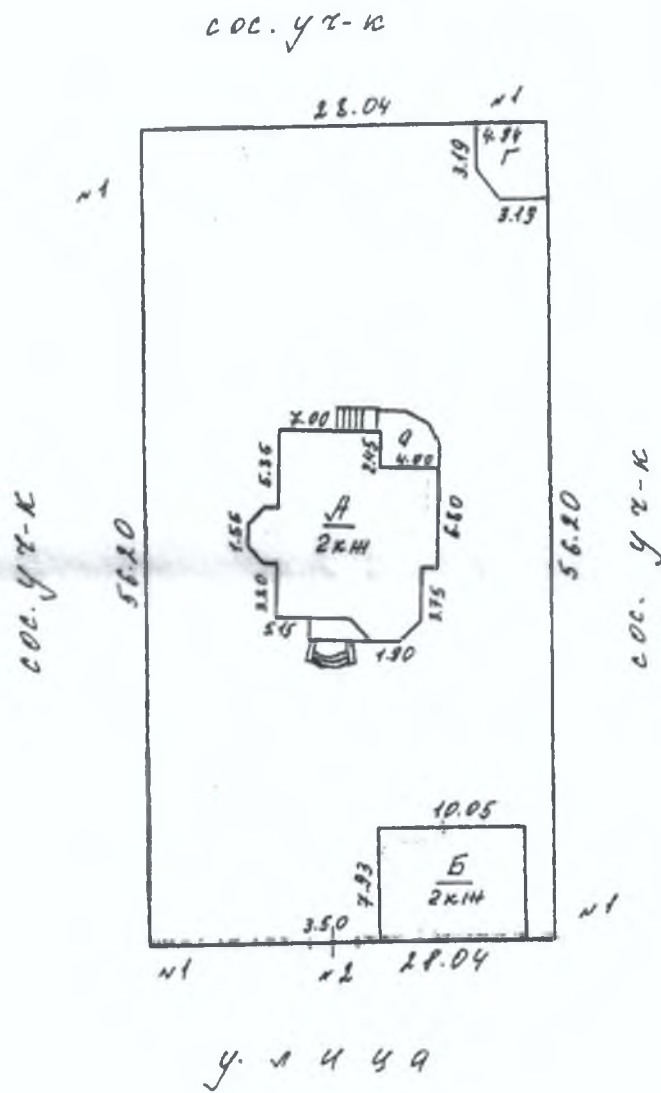
2. Состав объекта

№ на плане литер	Наименование здания сооружения	Год ввода в эксплуатацию/ Год начала стр-ва	Материал стен	Параметр			Площадь застройки кв. м	Физический износ %	Объем куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	ванна		Установка ванны с подводкой холодной и горячей воды	-	-		11,8	0		1 770,00
	душ			-	-		11,8	0		570,00
	электроплита		напольная электро плита	-	-		11,8	0		3 150,00
	унитаз			-	-		11,8	0		1 020,00
A	жилой дом	2002	кирпичные	Общая площадь	кв.м	278,2	141,0	3	1 377	723 855,00
A1	цокольный этаж		железобетонные блоки	Общая площадь	кв.м	99,2		5	451	363 885,00
B	жилой дом	2004	кирпичные	Общая площадь	кв.м	118,1	79,7	1	489	256 410,00
a	терраса		кирпичный барьер	площадь	кв.м		14,2	5		7 080,00
a1	балкон		решетка	площадь	кв.м	1,4		5		2 715,00
									Итого	1 360 455,00
	служебные строения:									
	камин		отопительная кирпичная	площадь	кв.м		11,8	0		3 630,00
Г	беседка		кирпичные	площадь	кв.м		23,0	5		16 560,00
									Итого	20 190,00
	сооружения:									
№1	забор		Кирпичный забор толщ. 1/2 кирпича с цоколем и фундаментом выс. 3,0	протяженность	м	154,93		0		130 380,00
№2	ворота		Металлические с калиткой, Опоры - кирпичные столбы	протяженность	м	3,50		0		5 700,00
									Итого	136 080,00
									Всего	1 516 725,00

3. Сведения о правообладателях

№ п/п	Дата учета	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица внесшего запись	Подпись лица внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	24.12.2003	Парфенов Леонид Михайлович паспорт: (серия 46 06 номер 498552 выдан УВД Истринского р-на 09.01.2004)	Акт приемочной комиссии №315 от 09.11.2004г. Постановление Главы администрации Барвихинского с/о №315 от 27.04.2005г. Св-во о госуд. регистрации от 07.06.2005г. №50-50-20/051/2005-283 выд. ГУФРС	1		

4. Ситуационный план



Наименование ОТИ Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО	Дата	Московская обл., Одинцовский р-н, Барвихинский дер. Жуковка, СП Барвиха ПДСК Лес, д. 31	Лист
		10.04.2007		Листов
		Подпись		Масштаб 1:500

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

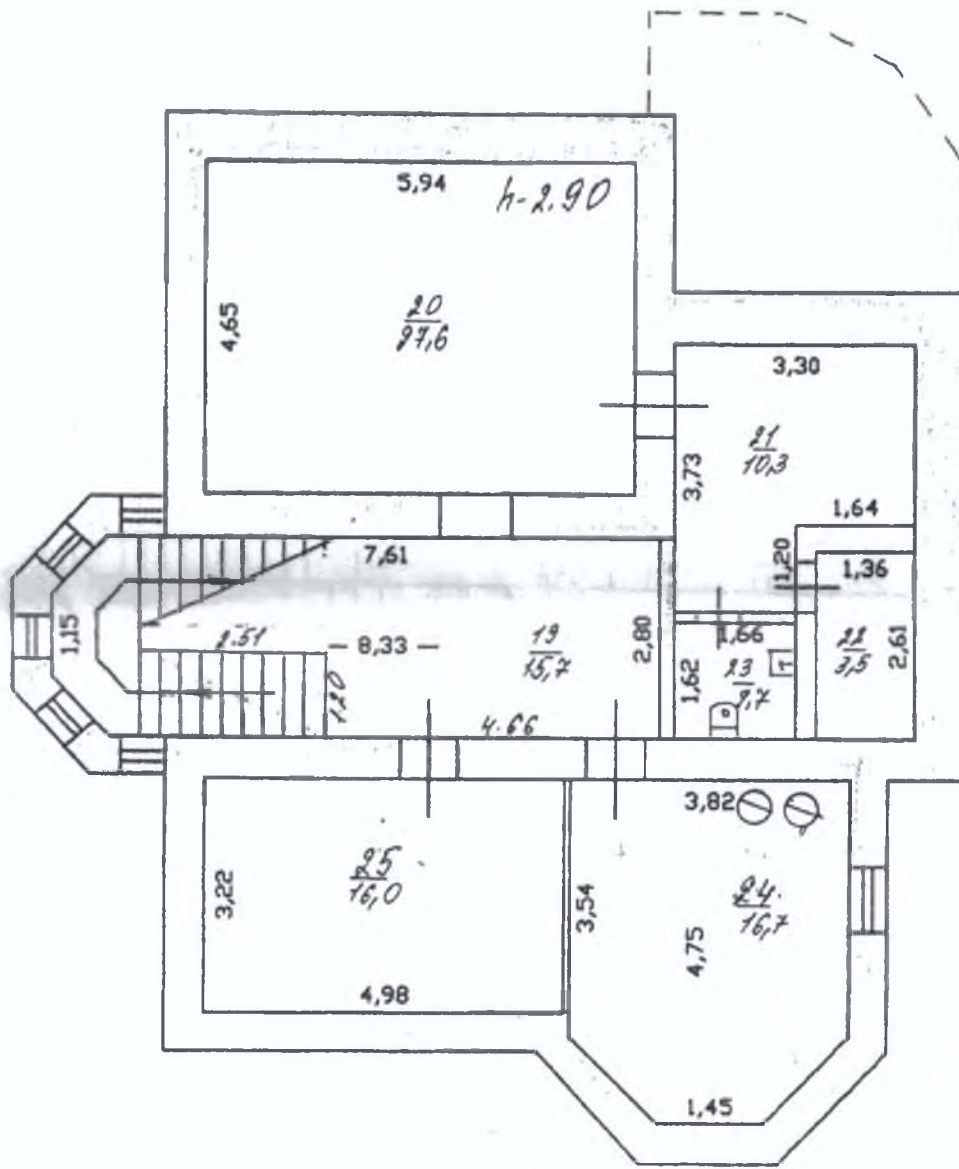
лит. А жилой дом

лит. Б жилой дом

Вид благоустройства	Площадь, кв.м
<i>водопровод</i>	<i>377,4</i>
<i>канализация</i>	<i>377,4</i>
<i>отоп. от АГВ</i>	<i>495,5</i>
<i>ванные души с горячей водой</i>	<i>377,4</i>
<i>горячее водоснабжение от колонок</i>	<i>377,4</i>
<i>газовое снабжение сетевое</i>	<i>377,4</i>
<i>электричество</i>	<i>495,5</i>

6. поэтажный план

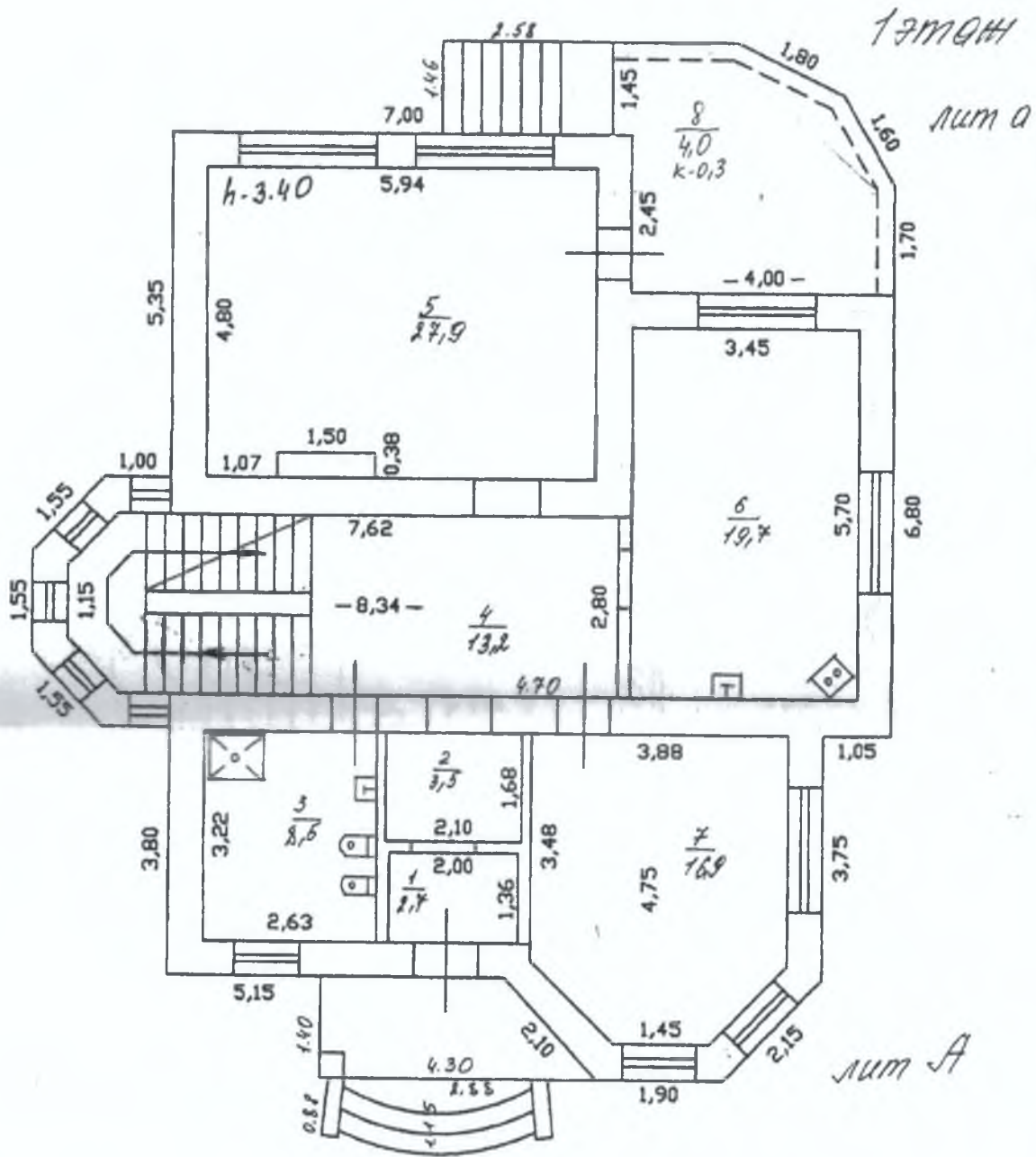
Цокольный этаж



лист А

Наименование ОТИ <u>Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"</u>				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель уполномоченно лицо)	ФИО	Дата	Московская обл. Одинцовский р-н. Барвихинский дер. Жуковка, СП Барвиха ПДСК Лес. д. 31	Лист
		10.04.2007		Листов
		Подпись.		Масштаб 1:100

6. поэтажный план

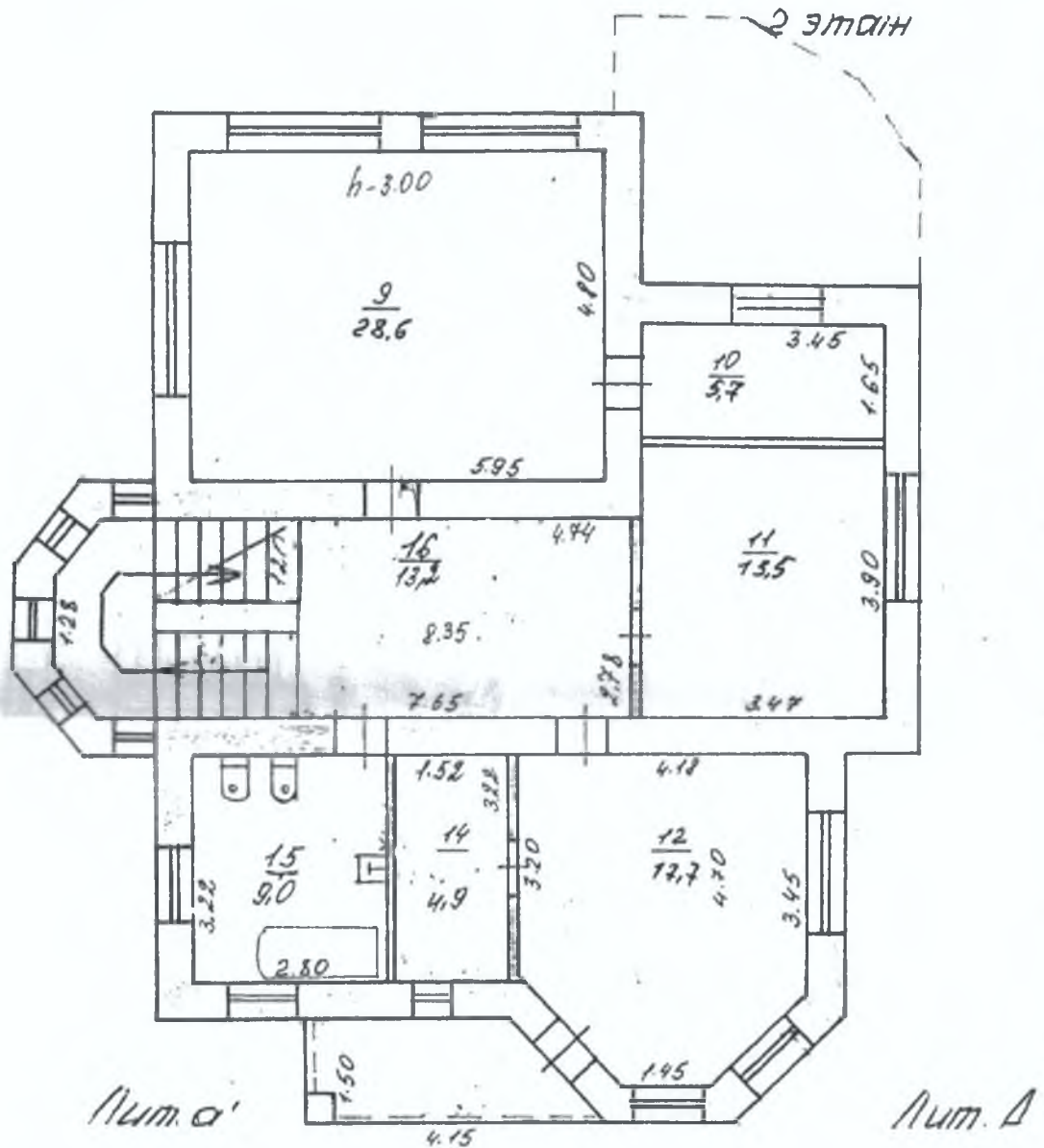


Наименование ОТИ Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИ"

Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель уполномоченно лицо)	ФИО	Дата	Московская обл., Одинцовский р-н, Барвихинский д-р, Жуковки, СП Барвиха ПДСК Лес, а 31	Лист
		10.04.2007		Листов
		Подпись.		Масштаб 1:100

6. поэтажный план



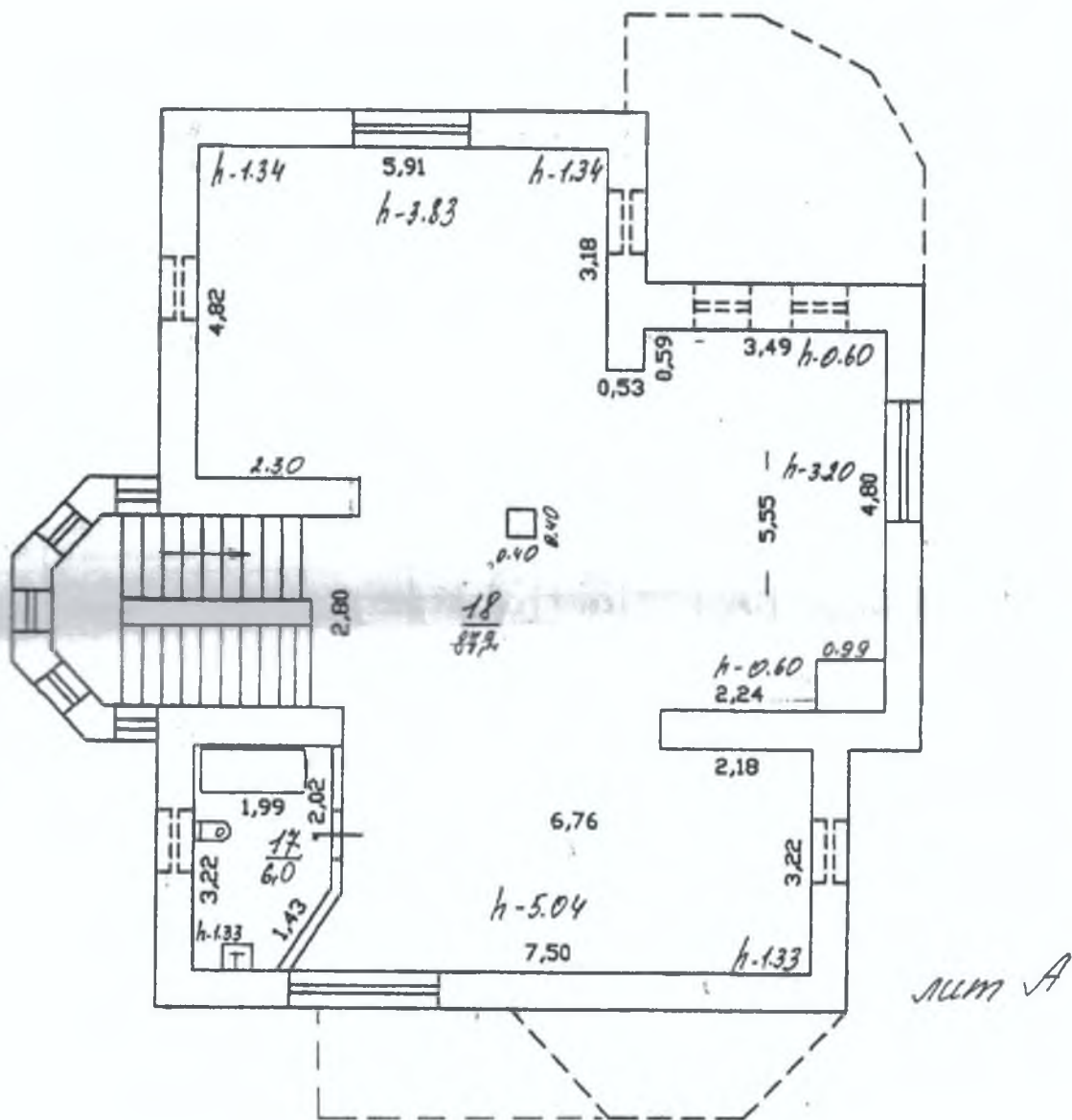
Наименование ОТИ Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель уполномоченно лицо)	ФИО	Дата	Московская обл., Одинцовский р-н, Бараихинский, дер. Жуковка, СП Бараиха ПДСК Лес, д. 31	Лист
		10.04.2007		Листов
		Подпись		Масштаб 1:100

6. поэтажный план

3 этаж




Наименование ОТИ Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИ"

Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель уполномоченно лицо)	ФИО	Дата	Московская обл., Одинцовский р-н, Барвихинский, дер Жуковка, СП Барвиха ПДСК Лес, д. 31	Лист
		10.04.2007		Листов
		Подпись		Масштаб: 1:100

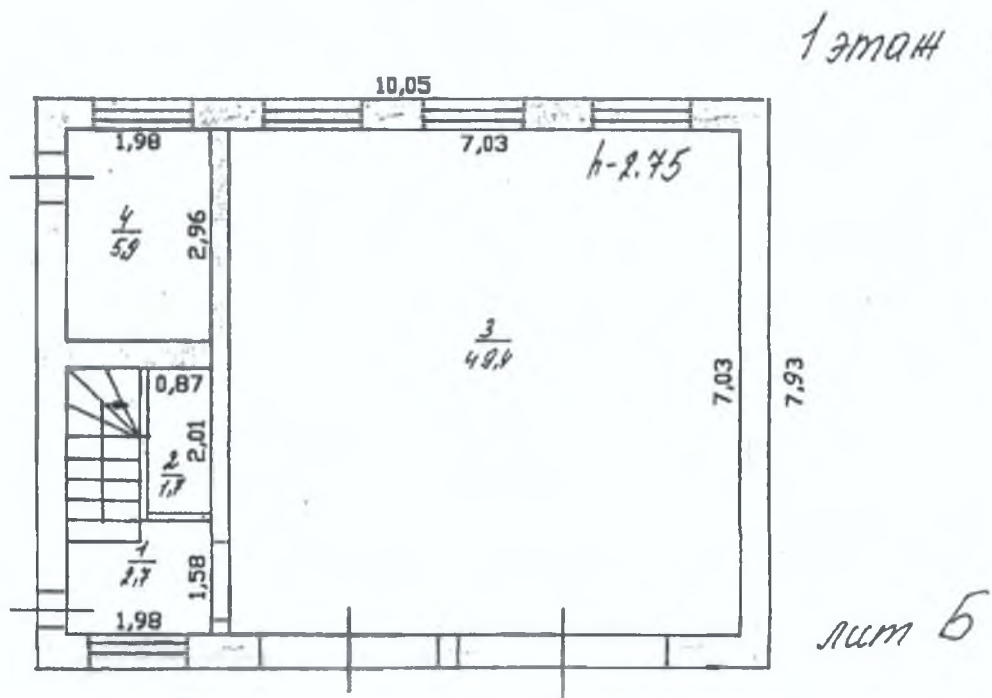
7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования)	в том числе (кв.м)				Высота (м)	Самовольно устроенная или перепланированная площадь (кв.м)	
						Общая площадь жилого помещения	из нес		Площадь помещений вспомогательного использования балконов, веранд, лоджий, террас			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1	1	прихожая	2,7	2,7		2,7		3,40		
A	1		2	коридор	3,5	3,5		3,5				
A	1		3	санузел	8,5	8,5		8,5				
A	1		4	коридор	13,2	13,2		13,2				
A	1		5	гостиная	27,9	27,9	27,9					
A	1		6	кухня	19,7	19,7		19,7				
A	1		7	жилая	16,9	16,9	16,9					
A	1		8	терраса	4,0				4,0			
A	2		9	жилая	28,6	28,6	28,6			3,00		
A	2		10	гардеробная	5,7	5,7		5,7				
A	2		11	жилая	13,5	13,5	13,5					
A	2		12	жилая	17,7	17,7	17,7					
A	2		13	балкон	1,4				1,4			
A	2		14	гардеробная	4,9	4,9		4,9				
A	2		15	санузел	9,0	9,0		9,0				
A	2		16	коридор	13,2	13,2		13,2				
A	3		17	санузел	6,0	6,0		6,0		2,56		
A	3		18	спиртзал	87,2	87,2		87,2				
A	4		19	коридор	15,7	15,7		15,7		2,90		
A	4		19	пл. под лестницей	6,7	6,7		6,7				
A	4		20	кам. отдыха	27,6	27,6		27,6				
A	4		21	подсобное	10,3	10,3		10,3				
A	4		22	сарай	3,5	3,5		3,5				
A	4		23	санузел	2,7	2,7		2,7				
A	4		24	котельная	16,7	16,7		16,7				
A	4		25	подсобное	16,0	16,0		16,0				
Итого I					382,8	377,4	104,6	272,8	5,4			
Итого по зданию					382,8	377,4	104,6	272,8	5,4			

Дата изготовления	Выполнил		Проверил	
	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Фамилия Имя Отчество	Подпись
	Королев А.Г.		Сурикова Г.А.	

Паспорт выдан " ____ " _____ 2007 г.

6. поэтажный план



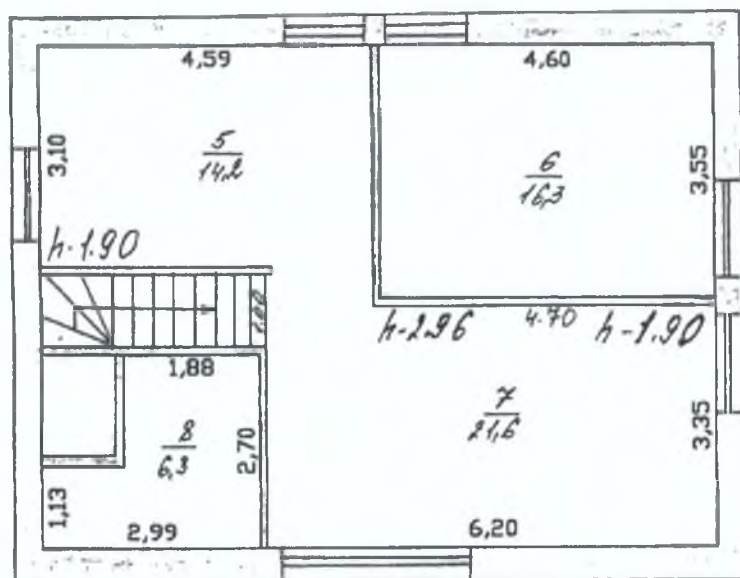
Наименование ОТИ Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель уполномоченно лицо)	ФИО	Дата	Московская обл. Одинцовский р-н, Барвихинский, дер. Жуковка, СП Барвиха ПДСК Лес, д. 31	Лист
		10.04.2007		Листов
		Подпись		Масштаб: 1:100

6. поэтажный план

2 этаж



лист 5

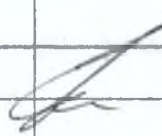
Наименование ОТИ Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель уполномоченно лицо)	ФИО	Дата	Московская обл., Одинцовский р-н, Барвихинский, дер. Жуковка, СП Барвиха ПДСК Лес. д. 31	Лист
		10.04.2007		Листов
		Подпись.		Масштаб 1:100

7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования)	в том числе (кв м)				Высота (м)	Самовольно установленная переplanованная площадь (кв м)	
						Общая площадь жилого помещения	из них		Площадь вспомогательного использования балконов, веранд, лоджий, террас			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Б	1	1	1	коридор	2,7	2,7		2,7		2,75		
Б	1		2	санузел	1,7	1,7		1,7				
Б	1		3	гараж	49,4	49,4		49,4				
Б	1		4	котельная	5,9	5,9		5,9				
Б	2		5	жилая	14,2	14,2	14,2			2,78		
Б	2		6	жилая	16,3	16,3	16,3					
Б	2		7	холл	21,6	21,6		21,6				
Б	2		8	санузел	6,3	6,3		6,3				
Итого 1					118,1	118,1	30,5	87,6				
Итого по зданию					118,1	118,1	30,5	87,6				

Дата изготовления	Выполнил		Проверил	
	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Фамилия Имя Отчество	Подпись
	Королев А.Г.		Сурикова Г.А.	

Паспорт выдан " _____ " _____ 2007 г.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

ГБУ Московской области «МОБТИ»

листа(ов).

Заместитель заведующего отделом ведения
архива ГБУ Московской области «МОБТИ»

О.М. Фролова



Судья: Ключкова С.И.



№ 33-24867/2023

50RS0031-01-2021-007314-79

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Красногорск Московская область

06 сентября 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного

суда в составе:

председательствующего Воронко В.В.,

судей Деевой Е.Б., Магоня Е.Г.,

при секретаре Крючковой И.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Финансового управляющего Парфенова Л.М. на решение Одинцовского городского суда Московской области от 26 апреля 2022года, дополнительное решение суда от 12 апреля 2023года, с учетом определения суда от 12 апреля 2023 года об исправлении описки,

по иску Парфеновой Надежды Владимировны к Парфенову Леониду Михайловичу, Администрации Одинцовского городского округа Московской области о разделе жилого дома и земельного участка, признании имущества общим имуществом супругов, разделе совместно нажитого имущества, признании права собственности, реальном разделе недвижимого имущества, признании сведений содержащихся в ЕГРН, реестровой ошибкой, осуществление государственной регистрации объектов недвижимости,

заслушав доклад судьи Деевой Е.Б.,

объяснения представителя Парфеновой Н.В., Болдырева К.С., представителя Финансового управляющего Парфенова Л.М., Винокурова С.С., Михайлова М.В.,

установила:

Парфенова Н.В. обратилась в суд с иском к Парфенову Л.М., администрации Одинцовского городского округа Московской области о выделе доли в недвижимом имуществе, признании права совместной собственности на недвижимое имущество, разделе имущества и выделе доли в объектах недвижимости в натуре, проведении государственной регистрации объектов недвижимости.

В обоснование исковых требований указала, что 3 августа 1996 года между Парфеновой Н.В. и Парфеновым Л.М. был заключен брак.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018 по делу № 2-2643/2018 удовлетворено исковое заявление Парфеновой Н.В. к Парфенову Л.М., Шевченко Р.А. и ООО «ЮнионМаркет» и произведен раздел совместно нажитого имущества супругов.

За Парфеновой Н.В. и Парфеновым Л.М. определены по 1/2 доли в праве собственности на имущество: земельный участок площадью 1 500 кв.м, кадастровый номер 50:20:0010511:396 и жилое здание площадью 377,4

кв.м, кадастровый номер 50:20:0010409:531 по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31.

Однако выдел в натуре долей в вышеуказанном имуществе истцом не заявлялся и произведен не был.

Брак между сторонами расторгнут 12 января 2021 года на основании решения мирового судьи судебного участка № 160 района Покровское-Стрешнево г. Москвы от 04 декабря 2020 года.

В настоящее время между сторонами не достигнуто соглашение о порядке пользования имуществом, о разделе здания в натуре.

В ходе судебного разбирательства истец уточнил свои исковые требования, указав, что в ходе рассмотрения настоящего гражданского дела было установлено, что ранее присвоенный государственный учетный номер земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010511:396, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31 50:20:0010413:50, из которого 11.12.2003 был образован еще один земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010403:410, имеющий аналогичный адрес и площадь, что и у земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010511:396. Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, информация о правообладателях земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010403:410 - отсутствует, площадь 1500 кв.м., кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован данный участок - 50:20:00104113:50, сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтенные», имеется план части земельного участка с учетным номером 50:20:0010403:410/1 площадью 160,14 кв.м. Однако, точное местоположение и границы земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010403:410 не определены относительно земельного участка

с кадастровым номером 50:20:0010511:396, в отношении которого 24.05.2018 Одинцовским городским судом Московской области по делу № 2-2643/2018 вынесено решение о его разделе между супругами, вместе с расположенным на нем жилым зданием.

По мнению истца, в данном случае, имеет место реестровая ошибка, в результате которой был допущен двойной учет одного и того же объекта недвижимости с присвоением двух кадастровых номеров: 50:20:0010511:396 и 50:20:0010403:410, поскольку спорный земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010403:410 имеет адрес местоположения аналогичный адресу расположения земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010511:396, при этом выделен из земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010413:50 (который ранее был присвоен земельному участку 50:20:0010511:396), земельные участки имеют одну площадь, сопоставимую кадастровую стоимость и идентичные границы.

Вместе с тем, истец полагает, что в случае исправления реестровой ошибки могут быть нарушены законные интересы бывшего супруга истца, являющегося собственником 1/2 доли в праве собственности на

50
земельный участок, площадью 1500 кв.м., кадастровый номер 50:20:0010511:396,

по адресу Российская Федерация, Московская область, Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31, а также жилое здание, площадью 377,4 кв.м., кадастровый номер 50:20:0010409:531 по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», д. 31.

Кроме того, возникновение реестровой ошибки могло произойти в результате действий ответчика Парфенова Л.М. Нарушения имущественных интересов, вследствие устранения реестровой ошибки, могут быть допущены и в отношении финансового управляющего Парфенова Л.М. - Винокурова С.С., поскольку бывший супруг истца признан банкротом, в отношении его имущества введена процедура реализации имущества (определение Арбитражного суда Московской области от 11.08.2016 по делу № А41-104225/15). По мнению истца, нарушение имущественных интересов может быть также допущено и в отношении администрации Одинцовского городского округа Московской области.

Просит суд выделить в натуре 1/2 долю истца в праве собственности на земельный участок, площадью 1500 кв.м., кадастровый номер 50:20:0010511:396, по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31; жилое здание, площадью 377,4 кв.м., кадастровый номер 50:20:0010409:531 по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», д. 31.

Также просит признать право совместной собственности, произвести раздел совместно нажитого имущества супругов, признав за истцом право собственности на 1/2 доли в праве собственности, выделить в натуре 1/2 долю истца в праве собственности, обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Московской области провести государственную регистрацию следующих объектов недвижимости: жилой дом, площадью 118,1 кв.м., обозначенный в техническом плане под литерой Б, год постройки: 2004, инвентаризационная стоимость 256 410,00 рублей); служебная постройка (кирпичная беседка) площадью 23,0 кв.м., обозначенная в техническом плане под литерой Г (год постройки: 2004, инвентаризационная стоимость 16 550,00 рублей); а также признать реестровой ошибкой регистрацию одного земельного участка, площадью 1500 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31 под разными кадастровыми номерами 50:20:0010511:396 и 50:20:0010403:410.

Истец в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен надлежащим образом, направил в судебное заседание своего представителя, который исковые требования поддержал с учетом уточнений.

Ответчик Парфенов Л.М. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований.

Представитель финансового управляющего Винокурова Степана Степановича в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований.

Представитель Администрации Одинцовского городского округа Московской области в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований.

Другие лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о слушании дела извещены надлежащим образом, учитывая, что в силу положений в силу п. 2.1 ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации юридические лица самостоятельно предпринимают меры по получению дальнейшей информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи, в том числе посредством соответствующей размещенной информации в установленном порядке в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 26 апреля 2022г., исковые требования Парфеновой Надежды Владимировны - *удовлетворены частично.*

Судом постановлено: «Выделить в собственность Парфеновой Н.В. автономный жилой блок №1 (часть лит.А,А1, лит.а1 общей площадью 183,1 кв.м, в т.ч. жилая 39,9 кв.м, который состоит из помещений:

1 этаж

№1 (прихожая)лит А площадью	-6,2 кв.м
№3 (санузел)лит.А площадью	-8,5 кв.м
№4 (коридор)лит.А площадью	-12,4 кв.м
№7 (кухня)лит.А площадью	-16,9 кв.м

2 этаж

№16 (коридор)лит.А площадью	-12,5 кв.м
№12 (жилая)лит.А площадью	-17,7 кв.м
№14 (гардеробная)лит.А площадью	-4,9 кв.м
№15 (санузел)лит.А площадью	-9,0 кв.м

3 этаж

№18.2 (коридор)лит.А площадью	-12,3 кв.м
№18.1 (жилая)лит.А площадью	-22,2 кв.м
№17 (санузел)лит.А площадью	-6,0 кв.м

Цокольный этаж

№19 (коридор)лит.А1 площадью	-21,8 кв.м
№24 (котельная)лит.А1 площадью	-16,7 кв.м
№25 (подсобное)лит.А1 площадью	-16,0 кв.м

и помещения вспомогательного назначения: №13 (балкон) лит.а1 приведенной площадью 1,4 кв.м; жилой дом лит.Б – общей площадью 118,1 кв.м..

Выделить в собственность Парфенова Л.М. автономный жилой блок №2 (часть лит.А,А1, лит.а): общей площадью 189,7 кв.м, в т.ч. жилая 70,0 кв.м, который состоит из помещений:

1 этаж

№5 (гостиная)лит.А площадью	-27,9 кв.м
№6 (кухня)лит.А площадью	-19,7 кв.м

2 этаж

№9 (жилая)лит.А площадью -28,6 кв.м

№10 (жилая)лит.А площадью -13,5 кв.м

№11 (гардеробная)лит.А площадью -5,7 кв.м

3 этаж

№18.3 (спортзал)лит.А площадью -50,2 кв.м

Цокольный этаж

№20 (подсобное)лит.А1 площадью -27,6 кв.м

№21 (подсобное)лит.А1 площадью -10,3 кв.м

№22 (сауна)лит.А1 площадью -3,5 кв.м

№23 (санузел)лит.А1 площадью -2,7 кв.м

и помещения вспомогательного назначения: №1 (терраса), лит.а приведенной площадью 4,0 кв.м, беседка лит.Г –площадью застройки 24,5 кв.м..

Устранить техническую ошибку, объединив данные ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010403:396 и 50:20:0010403:410 путем внесения сведений о местоположении границ земельного участка № 31 ПДСК «Лес» (имеющихся в ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010403:410) в данные ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010511:396 с сохранением данных о правообладателях (указанных в ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010403:396), а также перенести все материалы реестрового дела 50:20:0010511:410 в материалы реестрового дела 50:20:0010403:396.

В удовлетворении остальной части требований - отказать.».

Дополнительным решением Одинцовского городского суда Московской области от 12 апреля 2023года, постановлено: «Принять дополнительное решение по гражданскому делу по исковому заявлению Парфеновой Надежды Владимировны к Парфенову Леониду Михайловичу, администрации Одинцовского городского округа Московской области о выделе доли в недвижимом имуществе, признании права совместной собственности на недвижимое имущество, разделе имущества и выделе доли в объектах недвижимости в натуре, проведении государственной регистрации объектов недвижимости, признании реестровой ошибкой регистрацию земельного участка под разными кадастровыми номерами.

Признать право совместной собственности Парфеновой Надежды Владимировны и Парфенова Леонида Михайловича по ½ доли на недвижимое имущество и произвести раздел имущества:

- земельный участок, площадью 1500 кв.м, кадастровый номер 50:20:0010511:396;

- жилой дом, площадью 377,4 кв.м, кадастровый номер 50:20:0010409:531,

расположенных по адресу: Московская область,Одинцовский р-н, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31.».

Определением Одинцовского городского суда от 12 апреля 2023года исправлена описка в решении суда. Судом постановлено: «Исправить описку в решении Одинцовского городского суда Московской области от

26 апреля 2022 года по гражданскому делу по исковому заявлению исковые требования Парфеновой Надежды Владимировны к Парфенову Леониду Михайловичу, Администрации Одинцовского городского округа Московской области о выделе доли в недвижимом имуществе, признании права совместной собственности на недвижимое имущество, разделе имущества супругов, выделе доли в объектах недвижимости в натуре, устранении реестровой ошибки.

В решении суда в указании назначения помещения площадью 118,1 кв.м. по техническому паспорту БТИ как «жилое», с учетом проведенной по делу судебной экспертизы и выводами судебной экспертизы следует читать – «не жилое с назначением - гараж».

В апелляционной жалобе Финансового управляющего Парфенова Л.М. от 18 мая 2022г., 10 августа 2022г., поставлен вопрос об отмене решения суда, как незаконного и необоснованного.

Возражения на апелляционную жалобу не поступили.

Истец Парфенова Н.В. в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явилась.

Представитель истца по доверенности Болдырев К.С., просил апелляционную жалобу оставить без удовлетворения, решение суда без изменения.

Ответчик Парфенов Л.М. в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился о времени и месте извещался в соответствии с требованиями ст. 113 ГПК РФ, о причинах неявки суду не сообщил.

Финансовый управляющий Парфенова Л.М., Винокуров С.С. в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился. Представитель Михайлов М.В. доводы апелляционной жалобы поддержал, просил решение суда отменить как незаконное, принять по делу новое решение.

Представитель Администрации городского округа Одинцово Московской области в судебное заседание не явился.

Иные лица в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились о времени и месте извещались в соответствии с требованиями ст. 113 ГПК РФ, о причинах неявки суду не сообщили.

В соответствии с положениями ч. 3 ст. 167 ГПК РФ, судебное разбирательство в суде апелляционной инстанции проведено в отсутствие не явившихся лиц, извещавшихся о времени и месте судебного заседания и не представивших сведения о причинах своей неявки.

Изучив материалы гражданского дела, доводы апелляционной жалобы, выслушав объяснения, явившихся лиц, допросив эксперта Нохрину Л.А., проверив законность и обоснованность решения суда в порядке ст. ст. 327 и 327.1 ГПК РФ, судебная коллегия пришла к следующим выводам.

В силу требований ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в Постановлении от 19 декабря 2003 г. за № 23 "О судебном решении" разъяснил, что

решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Приведенным выше требованиям решение суда первой инстанции не соответствует.

В силу статьи 330 ГПК РФ, основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются - неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Судебная коллегия полагает, что при рассмотрении настоящего дела судом первой инстанции допущены такого рода нарушения, в связи с чем, обжалуемые судебные постановления подлежат отмене, в связи со следующим.

Как следует из материалов гражданского дела, установлено судом первой инстанции, 03 августа 1996года между Парфеновой Н.В. и Парфеновым Л.М. был заключен брак.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018г. по делу №2-2643/2018, удовлетворено исковое заявление Парфеновой Н.В. к Парфенову Л.М., Шевченко Р.А. и ООО «ЮнионМаркет» о признании сделок недействительными, истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании имущества, совместной собственностью супругов, разделе совместно нажитого имущества.

Судом постановлено: «Признать земельный участок для ИЖС, кадастровый номер 50:20:0010413:50 площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: Московская область Одинцовский район Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31 и жилой дом, площадью 377,4кв.м., кадастровый номер 50:20:02:02831:001, расположенный по адресу: Московская область Одинцовский район Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31, общей совместной собственностью Парфенова Леонида Михайловича и Парфеновой Надежды Владимировны.

Произвести раздел совместно нажитого имущества супругов Парфенова Леонида Михайловича и Парфеновой Надежды Владимировны в виде земельного участка для ИЖС, кадастровый номер

50:20:0010413:50 площадью 1 500 кв.м., расположенного по адресу: Московская область Одинцовский район Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31 и жилого дома, площадью 377,4кв.м., кадастровый номер 50:20:02:02831:001, расположенный по адресу: Московская область Одинцовский район Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31, и определить доли Парфенова Леонида Михайловича и Парфеновой Надежды Владимировны в указанном имуществе равными, то есть по 1/2 доли» (том 1 л.д. 10-17).

На основании решения мирового судьи судебного участка №160 района Покровское-Стрешнево г. Москвы от 04 декабря 2020 года, брак между сторонами расторгнут, 12 января 2021 года (том 1 л.д. 8).

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции, исходил из того, что принимая во внимание заключение судебной экспертизы, требования истца в части выдела доли в недвижимом имуществе (жилом доме), признании права совместной собственности на недвижимое имущество, устранении технической ошибки являются обоснованными, нашли свое подтверждение в ходе рассмотрения дела, а, следовательно, подлежат удовлетворению. Оснований для удовлетворения иска в части раздела земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010511:396 суд первой инстанции не усмотрел, поскольку границы данного земельного участка не определены в соответствии с законодательством.

С указанными выводами судебная коллегия согласиться не может, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 328 ГПК РФ по результатам рассмотрения апелляционных жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

Разрешая исковые требования по существу, суд апелляционной инстанции исходит из следующего.

Согласно имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010511:396, площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: Московская область Одинцовский район Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31, данный земельный участок является ранее учтенным, ранее присвоенный государственный учетный номер – 50:20:0010511:396, условный номер 50:20:02:02831 (том 2 л.д. 20)

Согласно имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН в отношении жилого дома площадью 377,4кв.м., кадастровый номер 50:20:0010409:531, расположенного по адресу: Московская область Одинцовский район Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31, данный жилой дом является ранее учтенным, имеет инвентарные и условные номера (том 3 л.д. 260).

Из материалов дела следует, установлено судом, что Решением Арбитражного суда Московской области от 11 августа 2016 года

Парфенов Леонид Михайлович признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура банкротства - реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Винокуров Степан Степанович.

На момент введения в отношении ответчика процедуры банкротства, Парфенова Н.В. и Парфенов Л.А. находились в браке.

Во исполнение обязанностей, предусмотренных п. 8 ст. 213.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Финансовым управляющим проведена инвентаризация имущества должника, по результатам которой оформлена инвентаризационная опись от 16 марта 2020 года.

Финансовым управляющим было выявлено следующее имущество должника, проведена его оценка: земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства, площадью 1 500 кв. м; жилой дом, площадью 377,4 кв. м, начальной стоимостью 110 055 735 руб..

В силу положений п. 7 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан" разъяснено, что в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, пункты 1 и 2 статьи 34, статья 36 Семейного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем супруг (бывший супруг), полагаящий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства (пункт 3 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации). Данное требование подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции с соблюдением

правил подсудности. К участию в деле о разделе общего имущества супругов привлекается финансовый управляющий. Все кредиторы должника, требования которых заявлены в деле о банкротстве, вправе принять участие в рассмотрении названного иска в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

Финансовый управляющий обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

Определением Арбитражного суда Московской области от 29 апреля 2021 года утверждено Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Парфенова Л.М., в редакции финансового управляющего.

Определение Арбитражного суда Московской области от 29 апреля 2021 года вступило в законную силу.

С учетом установленных по делу обстоятельств и вышеуказанных положений закона, судебная коллегия приходит к выводу о том, что в данном конкретном случае решением Одинцовского городского суда Московской области от 24 мая 2018 года произведен раздел имущества супругов, согласно которому за супругами признаны доли, по $\frac{1}{2}$, на спорное имущество. При этом выдела доли в натуре на жилой дом и земельный участок, находящиеся в общей долевой собственности, не производилось. Следовательно, имущество подлежит реализации в рамках дела о банкротстве Парфенова Л.М. в порядке, предусмотренном пунктом 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве, с выплатой бывшей супруге причитающейся ей стоимости доли после реализации имущества с торгов и совершения соответствующих оплат.

Установленный Законом о банкротстве порядок не предусматривает проведение торгов только в отношении доли в имуществе, принадлежащему должнику при отсутствии выдела указанной доли в натуре.

Нормы закона предоставляют право остальным собственникам, имеющим долю в указанном имуществе, участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества и получить средства, соответствующие доле в таком имуществе после его реализации.

Нормы Закона о банкротстве (пункт 7 статьи 213.26) не ставят возможность реализации совместного имущества супругов в зависимость от отсутствия определенных долей в собственности в данном имуществе, реализации подлежит имущество, подлежащее обоим участникам общей, в том числе долевой, собственности, которыми являются супруги.

Решение Одинцовского городского суда Московской области от 24 мая 2018 года по делу №2-2643/2018 действительно определяет доли каждого из супругов (бывших супругов) в праве собственности на дом и

земельный участок, но, по смыслу пункта 1 статьи 244 ГК РФ это не означает, что собственность перестала быть общей долевой.

С учетом изложенного, у суда первой инстанции отсутствовали правовые основания для удовлетворения иска о разделе жилого дома, в виду состоявшихся судебных постановлений арбитражного суда, процедуры банкротства в отношении должника. При этом судебная коллегия находит выводы суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска о разделе земельного участка, изложенные в решении суда, а именно, по мотиву не определения границ спорного земельного участка, неверными, поскольку сделаны без учета фактических обстоятельств спора и вышеуказанных норм законодательства. В том числе, установленного судом первой инстанции обстоятельства наличия технической ошибки в сведениях ЕГРН.

Так, судом установлено, что в результате проведения камеральных работ, а также изучения материалов дела и реестрового дела №50:20:0010511:396, судебными экспертами было выявлено, что земельный участок по адресу: Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с/о, д.Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч.31, имел кадастровый номер 50:20:0010413:50, жилой дом с К№50:20:0010409:531 расположен по адресу вышеуказанного земельного участка: Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с/о, д.Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч.31.

На основании договора купли-продажи земельного участка и жилого дома от 05.12.2003г. и передаточного акта от 05.12.2003г. между Павловым М.Ю. и Парфеновым Л.М. произведен переход права собственности, вышеуказанные объекты принадлежат Парфенову Л.М.

Границы вышеуказанного земельного участка и местоположение жилого дома на нем (ЧЗУ 50:20:0010413:50:1, площадью 160,14 кв.м., инв. №1429 по данным БТИ) были определены в соответствии с требованиями земельного законодательства, о чем свидетельствует выписка из государственного земельного кадастра от 15.07.2002.

Ранее принятым решением Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018г., спорный земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010413:50 и жилой дом, площадью 377,4 кв.м., кадастровый номер 50:20:0202831:1, признаны общей совместной собственностью Парфенова Л.М. и Парфеновой Н.В., определены доли Парфеновой Н.В. и Парфенова Л.М. в указанном имуществе равными, то есть по ½ доли (л.д.10-17, т.1, материалы реестрового дела №50:20:0010511:396).

Также, в материалах дела (т. 4) имеется выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010403:410, площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0010403:410, земли населенных пунктов для ИЖС по адресу: Московская область, Одинцовский район, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч.31, правообладатели: отсутствуют (л.д. 40-48), адрес и площадь земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010403:410 совпадает с адресом и площадью земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010511:39.

Кадастровый номер, из которого был образован земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010403:410 – 50:20:0010413:50, который в соответствии с решением Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018 признан собственностью в равных долях (по ½ доле) Парфенова Л.М. и Парфеновой Н.В..

По данным ЕГРН на земельном участке сК№50:20:0010403:410 имеется план части земельного участка 50:20:0010403:410/1 площадью 160,14 кв.м., который соответствует площади ЧЗУ 50:20:0010413:50:1 (условный (инв.) №1429 по данным БТИ), расположенного на земельном участке с К№50:20:0010413:50, о чем имеются сведения в материалах реестрового дела №50:20:0010511:396 – выписка из государственного земельного кадастра от 15.07.2002.

Судебным экспертом сделан вывод о наличии технической ошибки, а именно: одному объекту недвижимости – земельному участку площадью 1500 кв.м, расположенному по адресу: Московская область, Одинцовский район, д.Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч.31, присвоено 2 (два) кадастровых номера:50:20:0010403:410, дата присвоения 11.12.2003 (определены границы в соответствии с требованиями земельного законодательства, правообладатели отсутствуют) и 50:20:0010511:396, дата присвоения 27.02.2014 (имеются правообладатели, границы не определены в соответствии с требованиями земельного законодательства).

В связи с тем, что реестровая ошибка в сведениях ЕГРН на земельные участки №50:20:0010403:396 и №50:20:0010403:410 не выявлена, эксперты не предлагают вариантов устранения реестровой ошибки.

Допрошенная в заседании суда апелляционной инстанции эксперт Нохрина Л.А., пояснила, что границы земельного участка №50:20:0010403:410 определены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства. Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010403:396 и земельный участок с кадастровым номером №50:20:0010403:410, являются одним и тем же объектом недвижимости, следовательно, границы земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010403:396, установлены.

При этом, как указано выше, раздел земельного участка невозможен в силу положений п. 7 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Кроме того, доказательств возможности реального раздела земельного участка стороной истца также не представлено, материалы дела таковых не содержат.

С учетом изложенного, судебная коллегия полагает, что по смыслу вышеуказанных норм права, подлежит реализации 100% долей в праве собственности на данные объекты (жилой дом и земельный участок), при этом в конкурсную массу Парфенова Л.М. включаются денежные средства в размере ½ доли от цены реализации, а оставшаяся часть выплачивается истцу по настоящему спору, Парфеновой Н.В.. Именно такой порядок предусмотрен Положением о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Парфенова Л.М..

Судебная коллегия также учитывает, что в суд с настоящим иском Парфенова Н.В. обратилась 04 мая 2021 года (том 1 л.д. 19-23), тогда как Определение Арбитражного суда Московской области об утверждении Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества Парфенова Л.М., принято от 29 апреля 2021 года (том 1 л.д. 75).

Доводы иска о том, что спорный жилой дом площадью 377,4 кв.м. является единственным пригодным для проживания местом, судебной коллегией отклоняются. Так, в рамках дела о банкротстве должника Парфенова Л.А., определением Арбитражного суда Московской области от 11 июля 2018 года из конкурсной массы должника исключена 1/2 доли квартиры по адресу: Москва, Ивановское шоссе дом 5 квартира 59, принадлежащая истцу, поскольку является единственным пригодным местом для проживания.

Из апелляционной жалобы Финансового управляющего от 18 мая 2023 года следует, что он просит решение суда отменить в полном объеме, в удовлетворении требований иска отказать.

С учетом доводов и пояснений стороны апелланта, судебная коллегия полагает, что также не подлежат удовлетворению и требования истца Парфеновой Н.В. о признании сведений, содержащихся в ЕГРН, реестровой ошибкой, поскольку и спорный земельный участок находится в конкурсной массе.

Кроме того, согласно выводам заключения судебной экспертизы, реестровая ошибка в сведениях ЕГРН на земельные участки №50:20:0010403:396 и №50:20:0010403:410 не выявлена.

В силу положений статьи 61 ФЗ №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - техническая ошибка в записях), исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях.

Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке,

установленном настоящим Федеральным законом, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу настоящего Федерального закона (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда). Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Согласно части 3 статьи 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Требований об исправлении технической ошибки в сведениях ЕГРН стороной истца заявлено не было.

Парфеновой Н.В. также было заявлено требование о признании общим имуществом супругов - жилого дома, площадью 118,1 кв.м., обозначенного в техническом плане под литером Б, а также служебной постройки под литером Г, разделе совместно нажитого имущества, путем признания права собственности в отношении указанных объектов за истцом и ответчиком Парфеновым Л.А. по 1/2 доли на каждый, за каждым, о также о реальном разделе данных объектов, выделе в натуре доли истца, обязанности УФСГРКиК произвести переход права в отношении данных объектов.

Решение суда не содержит мотивов по которым суд пришел к выводу об удовлетворении требований иска о признании за истцом право совместной собственности в отношении жилого дома площадью 118,1 кв.м., обозначенный в техническом плане под литером Б, а также служебной постройки под литером Г, разделе совместно нажитого имущества, признании права собственности в отношении указанных объектов за истцом по 1/2 доли на каждый. Не содержит таких суждений относительно данных требований и резолютивная часть решения.

Дополнительным решением суда от 12 апреля 2023 года признано право совместной собственности Парфеновой Надежды Владимировны и Парфенова Леонида Михайловича по 1/2 доли на недвижимое имущество и произведен раздел имущества: - земельного участка, площадью 1500 кв.м, кадастровый номер 50:20:0010511:396; жилого дома, площадью 377,4 кв.м, кадастровый номер 50:20:0010409:531.

Не представляется возможным из содержания решения суда установить, к каким выводам пришел суд первой инстанции в части вышеуказанных заявленных требований. При этом резолютивная часть решения содержит выводы как об удовлетворении требований иска в части, так и об отказе в удовлетворении части иска.

Данные нарушения, с учетом доводов апелляционной жалобы являются существенными, и подлежат устранению судом апелляционной

инстанции, в том числе поскольку часть требований судом не рассмотрено. Судебная коллегия, в целях законности, полагает в указанной части решение суда также отменить, с принятием по делу нового решения.

Согласно представленного в материалы дела заключения судебной экспертизы, установлено, что домовладение состоит из (приложение 1): жилого дома лит.А, А1, а, а1 с кадастровый номер 50:20:0010409:531 (произведены обмеры всех помещений) – расположен на земельном участке с кадастровый номер 50:20:0010511:396, лит.Б (наименование: жилой дом – по техническому паспорту БТИ), беседка (лит.Г).

В результате экспертного обследования было выявлено, что строение лит.Б площадью 118,1 кв.м. представляет собой гараж (первый этаж здания) с помещениями вспомогательного использования на втором этаже здания. Данное строение является вспомогательным по отношению к основному жилому дому, следовательно лит.Б – гараж-сторожка, назначение нежилое.

На момент экспертного обследования определено, что возведенное здание лит.Б в целом соответствует требованиям СНиП: конструктивным (по техническим характеристикам капитальных стен – материалу и несущей способности) санитарно-гигиеническим (по наличию отопления, естественной освещенности и инсоляции); противопожарным (по расположению на земельном участке) - расстояние между жилыми домами на смежных участках.

Экспертами выявлены несоответствия требованиям СНиП в части: градостроительным (по расположению относительно границы земельного участка) - Лит. Б заходит на соседний земельный участок с К№50:20:0010403:462 – по восточной границе здания. Площадь наложения составляет 25,2 кв.м.

Кроме того, было выявлено несоответствие требованиям СНиП по расположению беседки лит.Г на земельном участке градостроительным (по расположению на земельном участке) – данное несоответствие является незначительным.

В силу статьи 222 ГК РФ, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, и требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Вместе с тем, из положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что для легализации постройки надлежит

установить ее соответствие не только строительным, но градостроительным и иным специальным нормам и правилам. 63

Как следует из материалов дела, разрешение на строительство в отношении данных объектов не представлено. Объект беседка (лит.Г), был возведен бывшими супругами Парфеновыми Н.В. и Л.А. в период брака, на совместные денежные средства. Доказательств обратного стороной ответчика Парфенова Л.А. не представлено и материалы дела таковых не содержат. С учетом изложенного, поскольку доводы иска в данной стороной ответчика не опровергнуты, равно как и иными участниками спора, судебная коллегия полагает необходимым, признать общим имуществом супругов Парфенова Л.А. и Парфеновой Н.В., служебную постройку (кирпичную беседку) лит. Г, площадью 23,0 кв.м., расположенную по адресу: Московская область, Одинцовский район, д.Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч.31 и как следствие произвести раздел данного строения между супругами, определив доли в имуществе сторон равными, по $\frac{1}{2}$ (с учетом уточненного искового заявления л.д. 166 том 2, л.д. 25 том 4).

В отношении объекта лит.Б – гараж-сторожка, назначение нежилое судебная коллегия отказывает в иске в части признания имущества общим имуществом супругов, разделе совместно нажитого имущества, поскольку как установлено заключением судебной экспертизы, экспертами выявлены несоответствия требованиям СНиП в части: градостроительным (по расположению относительно границы земельного участка) - Лит. Б заходит на соседний земельный участок с К№50:20:0010403:462 по восточной границе здания. Площадь наложения составляет 25,2 кв.м.. Недопустимая погрешность. Данное самовольное строение не отвечает в совокупности всем признакам, при наличии которых возможна ее легализация в порядке ст. 222 ГК РФ, поскольку нарушает права третьих лиц. В данном случае у судебной коллегии отсутствуют основания для признания имущества общим имуществом супругов, разделе совместно нажитого имущества, поскольку с учетом установленных обстоятельств, данный объект не может являться объектом гражданских правоотношений, не может быть включен в состав совместно нажитого имущества, подлежащего разделу между супругами.

Требование истца о реальном разделе объекта лит.Г. удовлетворению не подлежит, поскольку как установлено заключением судебной экспертизы, данное строение является вспомогательным по отношению к основному жилому дому, в отношении которого отказано в удовлетворении требований о его разделе, с учетом фактических обстоятельств спора, положений п. 7 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Раздел строения лит. Б невозможен, в связи с отказом истцу в иске о признании права собственности на данный объект.

Доводы апелляционной жалобы финансового управляющего относительно выхода суда первой инстанции за пределы заявленных истцом требований при принятии по делу дополнительного решения суда, судебная коллегия находит заслуживающими внимания.

Правила предъявления иска установлены главой 12 ГПК РФ.

Согласно статье 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется различными способами, перечень которых не является исчерпывающим.

В силу статьи 39 ГПК РФ основание и предмет иска определяет истец.

Согласно части 3 статьи 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям, то есть, исходя из предмета и фактических оснований заявленного иска.

В пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года N 23 "О судебном решении" разъяснено, что заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с частью 2 статьи 56 ГПК РФ.

Принимая по делу дополнительное решение 12 апреля 2023 года, суд разрешил вопрос о признании право совместной собственности Парфеновой Надежды Владимировны и Парфенова Леонида Михайловича по 1/2 доли на недвижимое имущество и его разделе, а именно, спорных, земельного участка площадью 1500 кв.м, кадастровый номер 50:20:0010511:396; и жилого дома, площадью 377,4 кв.м, кадастровый номер 50:20:0010409:531, в то время как, согласно неоднократным заявлениям об уточнении предмета и основания иска, таких требований стороной истца Парфеновой Н.В. заявлено не было, да и не могло быть заявлено, постольку, поскольку данные требования были разрешены Одинцовским городским судом в 2018 году, решение от 24 мая 2018 года.

С учетом изложенного, дополнительное решение суда подлежит отмене.

Иные доводы апелляционной жалобы судебной коллегией проверены, но отклоняются как несостоятельные.

С учетом изложенного, судебная коллегия, в целях законности, полагает решение Одинцовского городского суда Московской области от 26 апреля 2022 года, дополнительное решение суда от 12 апреля 2023 года, с учетом определения суда от 12 апреля 2023 года об исправлении описки, отменить, с принятием по делу нового решения о частичном удовлетворении требований иска Парфеновой Н.В..

На основании изложенного и руководствуясь статьями 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Одинцовского городского суда Московской области от 26 апреля 2022 года, дополнительное решение суда от 12 апреля 2023 года, с учетом определения суда от 12 апреля 2023 года об исправлении описки – отменить.

Принять по делу новое решение, которым исковые требования Парфеновой Надежды Владимировны к Парфенову Леониду Михайловичу, Администрации Одинцовского городского округа

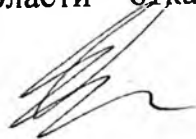
Московской области о разделе жилого дома и земельного участка, признании имущества общим имуществом супругов, разделе совместно нажитого имущества, признании права собственности, реальном разделе недвижимого имущества, признании сведений содержащихся в ЕГРН, реестровой ошибкой, осуществление государственной регистрации объектов недвижимости – удовлетворить частично.

Признать общим имуществом супругов Парфеновой Надежды Владимировны и Парфенова Леонида Михайловича служебную постройку лит. Г площадью 23 кв. м., расположенную по адресу: Одинцовский район Барвихинский с.о. дер. Жуковка СП Барвиха ПДСК «Лес» участок 31.

Признать за Парфеновой Надежды Владимировны и Парфеновым Леонидом Михайловичем право собственности на служебную постройку лит. Г площадью 23 кв. м., расположенную по адресу: Одинцовский район Барвихинский с.о. дер. Жуковка СП Барвиха ПДСК «Лес» участок 31, по 1/2 доли за каждым.

В остальной части иска Парфеновой Надежды Владимировны к Парфенову Леониду Михайловичу, Администрации Одинцовского городского округа Московской области – отказать.

Председательствующий



Судьи





**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА
ГРАЖДАНИНА ПАРФЕНОВА ЛЕОНИДА МИХАЙЛОВИЧА**

*Проведена финансовым управляющим
Винокуровым С.С. на основании решения о
проведении оценки имущества должника от
25.01.2024 г. согласно п. 2 ст. 213.26
ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по
состоянию на 25.01.2024 г.*

На основании решения от 25.01.2024 г. определена рыночная стоимость объектов оценки:

Описание	Вид собственности	Адрес	Площадь, кв.м	Основание приобретения
Земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства	долевая собственность в размере ½	РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31	1500	Решение Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018 № 2-2643/2018
Жилой дом, назначение: жилой дом	долевая собственность в размере ½	РФ, СП Барвиха ПДСК Лес	377,4	Решение Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018 № 2-2643/2018
Служебная постройка	долевая собственность в размере ½	РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31, служебная постройка лит. Г	23,0	Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 06.09.2023 по делу № 33-24867/2023

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 25.01.2024 г.

Ниже в таблице № 1 приведена общая информация, идентифицирующая объект оценки, результаты оценки, итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки:

Табл. 1

Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость ½ доли в праве собственности, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
Земельный участок по адресу РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31	Не применялся	111 157 465	Не применялся	111 157 465	55 578 733
Жилой дом по адресу РФ, СП Барвиха ПДСК Лес	Не применялся		Не применялся		
Служебная постройка по адресу РФ, СП Барвиха ПДСК Лес	Не применялся		Не применялся		

Количественные и качественные характеристики объектов оценки:

Табл. 2

Субъект права	Парфенов Леонид Михайлович
Вид права на объект оценки	Долевая собственность в размере ½
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 03.12.2021 Решение Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018 № 2-2643/2018
Кадастровый номер объекта	50:20:0010511:396
Наименование объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного и иного строительства
Площадь объекта	1500 кв. м
Адрес (местоположение объекта)	РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31
Ограничение (обременение) права	Не зарегистрировано
Дополнительная информация	Вступившим в законную силу судебным актом за Парфеновым Л.М. признано право собственности на объект, о чем в ЕГРН внесены соответствующие сведения

Табл. 3

Субъект права	Парфенов Леонид Михайлович
Вид права на объект оценки	Долевая собственность в размере ½
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 04.12.2021 Решение Одинцовского городского суда Московской области от 24.05.2018 № 2-2643/2018
Кадастровый номер объекта	50:20:0010409:531
Наименование объекта	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Площадь объекта	377,4 кв. м
Адрес (местоположение объекта)	РФ, СП Барвиха ПДСК Лес
Ограничение (обременение) права	Не зарегистрировано
Дополнительная информация	Вступившим в законную силу судебным актом за Парфеновым Л.М. признано право собственности на объект, о чем в ЕГРН внесены соответствующие сведения

Табл. 4

Субъект права	Парфенов Леонид Михайлович
Вид права на объект оценки	Долевая собственность в размере ½
Правоустанавливающий документ	Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 06.09.2023 по делу № 33-24867/2023
Кадастровый номер объекта	Нет сведений
Наименование объекта	Служебная постройка
Назначение	Служебная постройка
Площадь объекта	23,0 кв. м
Адрес (местоположение объекта)	РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31, служебная постройка лит. Г
Ограничение (обременение) права	Не зарегистрировано
Дополнительная информация	Вступившим в законную силу судебным актом за Парфеновым Л.М. признано право собственности на объект, на дату оценки соответствующие сведения в ЕГРН не внесены

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке и Решение об оценке:

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход:

Затратный подход в силу своей специфики не может в полной мере учесть рыночную привлекательность объекта оценки со стороны потенциального покупателя, это обусловлено в первую очередь техническими характеристиками объектов (степень износа, технические параметры). Из выше сказанного следует, что при расчете стоимости объектов оценки затратным подходом, будет иметь место большая погрешность в определении стоимости объектов оценки, что в свою очередь, не позволит сделать достоверный и обоснованный вывод о рыночной стоимости объектов при согласовании результатов. *В связи с этим, финансовый управляющий решил отказаться от применения затратного подхода.*

Доходный подход:

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Данных для формирования мнения о сдаче в аренду аналогичных объектов не имеется. *В связи с этим, финансовый управляющий решил отказаться от применения доходного подхода.*

Сравнительный подход:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Проведя обширный анализ рынка, Финансовый управляющий нашел информацию о предложениях на объекты аналогичные объекту оценке. *В связи с этим, финансовый управляющий решил применить сравнительный подход.*

Заключения о выборе подхода к оценке:

В связи с вышеизложенным, в рамках настоящей Оценки применяется сравнительных подход.

Расчет стоимости объекта оценки Финансовым управляющим был произведен на основании анализа рынка купли-продажи объектов, наиболее сходных с Объектами оценки. Для расчета были отобраны аналоги, выставленные на продажу, на следующих сайтах:

<https://www.avito.ru/moskva/nedvizhimost>

<https://prime.su/>

<https://spb.cian.ru/>

Для проведения расчетов финансовым управляющим отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- аналогичный адрес;
- идентичная площадь;
- идентичная площадь земельного участка;
- категория земель;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- инженерные коммуникации;
- материал стен;
- внешняя и внутренняя отделка дома;
- износ, состояние дома;
- меблировка;
- наличие дополнительных построек.

Из всех предложений в выборке были отобраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога под номерами Аналог № 1, № 2, № 3 и № 4.

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах.

Табл. 4

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
Тип предложения	Сделка	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке
Дата предложения	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Декабрь 2023
Местонахождение	РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31	РФ, Московская область, Одинцовский район, пос. Барвиха, КП Подушкино	РФ, Московская область, Одинцовский район, КП "Царское Село"	РФ, Московская область, Одинцовский район, пос. Ромашково	РФ, Московская область, Одинцовский район, пос. Шульгино
Общая площадь, кв. м.	377,4	430,0	450,0	550,0	320,0
Площадь земельного участка, кв. м.	1500	1600	1500	1000	1000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, канализация, электроснабжение,	Водоснабжение, канализация, электроснабжение,	Водоснабжение, канализация, электроснабжение,	Водоснабжение, канализация, электроснабжение,	Водоснабжение, канализация, электроснабжение,

	газоснабжение, отопление	газоснабжение, отопление	газоснабжение, отопление	газоснабжение, отопление	газоснабжение, отопление
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Внешняя отделка дома	Высококачественные фасады	Высококачественные фасады	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой
Внутренняя отделка дома	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка
Износ, состояние дома	Удовлетворительное (нормальное)	Хорошее, востребовано рынком	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Хорошее, востребовано рынком
Меблировка	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
Наличие дополнительных построек	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	136 838 495	130 000 000	165 000 000	105 000 000
Цена предложения за кв.м., руб.	-	318 229	288 889	300 000	328 125
Источник информации		https://www.avito.ru/barviha/doma_dachi_kottedzhi/dom_430_m_na_uchastke_16_sot._26383_69296	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/282_642949/	https://prime.su/catalog/buy/countryside/houses/19289/	https://www.avito.ru/barviha/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_10_sot._231745199_5
Корректировки 1-ой группы					
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированное ценовое предложение, руб./кв. м.	-	318 229	288 889	300 000	328 125
Условия финансирования	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированное ценовое предложение, руб./кв. м.		318 229	288 889	300 000	328 125
Тип предложения	Сделка	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке	Предложение на открытом рынке
Скидка на торг, %		-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.		289 588	262 889	273 000	298 594
Корректировки 2-ой группы					
Дата предложения	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Декабрь 2023
Величина корректировки, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированное ценовое предложение, руб./кв. м.	-	289 588	262 889	273 000	298 594

Местонахождение	РФ, Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., дер. Жуковка, СП «Барвиха», ПДСК «Лес», уч. 31	РФ, Московская область, Одинцовский район, пос. Барвиха, КП Подушкино	РФ, Московская область, Одинцовский район, КП "Царское Село"	РФ, Московская область, Одинцовский район, пос. Ромашково	РФ, Московская область, Одинцовский район, пос. Шульгино
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированно е ценовое предложение, руб./кв. м.	-	289 588	262 889	273 000	298 594
Общая площадь, кв. м.	377,4	430,0	450,0	550,0	320,0
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированно е ценовое предложение, руб./кв. м.	-	289 588	262 889	273 000	298 594
Площадь земельного участка, кв. м.	1500	1600	1500	1000	1000
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	0%	5%	5%
Скорректированно е ценовое предложение, руб./кв. м.	-	289 588	262 889	287 368	314 309
Инженерные коммуникации	Водоснабжени е, канализация, электроснабже ние, газоснабжение, отопление	Водоснабжени е, канализация, электроснабже ние, газоснабжение, отопление	Водоснабжен ие, канализация, электроснабж ение, газоснабжени е, отопление	Водоснабжен ие, канализация, электроснабж ение, газоснабжени е, отопление	Водоснабжен ие, канализация, электроснабж ение, газоснабжени е, отопление
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированно е ценовое предложение, руб./кв. м.	-	289 588	262 889	287 368	314 309
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированно е ценовое предложение, руб./кв. м.	-	289 588	262 889	287 368	314 309
Внешняя отделка дома	Высококачеств енные фасады	Высококачеств енные фасады	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой	Фасады с простой отделкой
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	4%	4%	4%
Скорректированно е ценовое предложение, руб./кв. м.	-	289 588	272 717	298 111	326 059

Внутренняя отделка дома	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	7%	0%	0%
Скорректированное ценовое предложение, руб./кв. м.	-	289 588	291 807	298 111	326 059
Износ, состояние дома	Удовлетворительное (нормальное)	Хорошее, востребовано рынком	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Хорошее, востребовано рынком
<i>Величина корректировки, %</i>	-	-4,4%	0,0%	0,0%	-4,4%
Скорректированное ценовое предложение, руб./кв. м.	-	276 859	291 807	298 111	311 727
Меблировка	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	0%	-1%	-1%
Скорректированное ценовое предложение, руб./кв. м.	-	276 859	291 807	295 160	308 640
Наличие дополнительных построек	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Величина корректировки, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированное ценовое предложение, руб./кв. м.	-	276 859	291 807	295 160	308 640
Скорректированная стоимость, руб.		276 859	291 807	295 160	308 640
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв. м.		-4,40%	11,00%	8,12%	3,36%
Абсолютная валовая коррекция:		4,40%	11,00%	8,12%	3,36%
Обратная величина абсолютной валовой коррекции		22,75	9,09	12,32	29,72
Весовой коэффициент		30,79%	12,30%	16,68%	40,23%
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью, %	11%				
Стоимость за кв. м., руб.	294 535				
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	111 157 465				
Стоимость ½ доли в праве, руб.	55 578 733				

