



14020019530865

129\_46250472



## 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

Дело № А40-283211/21-129-667 Ф

30 января 2026 г.

*Резолютивная часть определения объявлена 20.01.2026г.*

*В полном объеме определение изготовлено 30.01.2026г.*

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Грачева М.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Агаевой А.Ф. рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о признании Соколова Александра Ивановича (10.08.1979 г.р., место рождения г. Москва, ИНН 772073000867, адрес проживания 117452, г. Москва, ул. Азовская, д. 24/2, кв. 151) несостоятельным (банкротом), заявление финансового управляющего к ПАО Сбербанк о разрешении разногласий по вопросу определении начальной цены продажи имущества, в судебное заседание явились – согласно протоколу судебного заседания,

#### У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 29.12.2021 возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) Соколова Александра Ивановича (10.08.1979 г.р., место рождения г. Москва, ИНН 772073000687, адрес проживания 117452, г. Москва, ул. Азовская, д. 24/2, кв. 151).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.03.2022г. Соколов Александр Иванович признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим утвержден Кудашев Сергей Михайлович (члена Ассоциации «РСОПАУ»), адрес для направления корреспонденции: 620000, г. Екатеринбург, почтмат, а/я 761).

Сообщение о признании должника банкротом и введении в отношении него процедуры реализации имущества должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» №52(7253) от 26.03.2022г.

04.09.2025 (в электронном виде) в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление финансового управляющего к ПАО Сбербанк о разрешении разногласий по вопросу определении начальной цены продажи имущества.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 30.09.2025г. назначена по делу судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертной организации АНО "Гильдия Независимых Судебных Экспертов" (ИНН: 9723063785), а именно эксперту Киприяновой (Дога) Юлии Владимировне.

В судебном заседании подлежало рассмотрению вышеуказанное заявление.

Представитель финансового управляющего ходатайствовал об уточнении заявленных требований, поддержал заявление в полном объеме.

Протокольным определением в порядке ст. ст. 49, 184-185 АПК РФ ходатайство об уточнении заявленных требований удовлетворено.

Иные лица, участвующие в деле, будучи извещенными о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в суд не направили, вместе с тем, информация о процессе размещена на официальном сайте «Картотека арбитражных дел» в сети Интернет, в связи с чем дело рассматривается в судебном заседании в их отсутствие в порядке, установленном статьями 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

В силу статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным названным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда города Москвы от 07.05.2025 требование ПАО Сбербанк включено в третью очередь реестра требований кредиторов гражданина-должника в размере 3 598 207,88 руб. - основной долг; 21 283,65 руб. - проценты; 24,85 руб. – неустойка, с учетом положения п. 3 ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», как обеспеченные залогом следующего имущества: земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330, жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2024 г. по делу № А40-283211/21, оставленным в силе постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2024 г. указанные объекты истребованы в состав конкурсной массы должника, установлено, что они находятся в общей совместной собственности должника и Соколовой А.С.

ПАО Сбербанк представил Положение о порядке сроках и условиях продажи залогового имущества, согласно которому, начальная цена продажи имущества составляет 13 517 000 руб.

Не согласившись с начальной ценой продажи залогового имущества, финансовый управляющий обратился в суд с ходатайством о разрешении разногласий, согласно которому просит суд утвердить начальную цену продажи залогового имущества в размере 30 000 000 руб.

Согласно п. 1 ст. 60 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Согласно абз. 3 п.4 ст. 138 Закона о банкротстве, в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое может быть обжаловано.

Аналогичное положение закреплено в абзаце 4 пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» (далее - Постановление N 58), предусматривающем порядок рассмотрения такого заявления в соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве.

В п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 разъяснено, что в силу абзаца второго п. 2 ст. 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге (абзац второй п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве).

Согласно п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момента обращения к нему конкурсного управляющего.

В деле о банкротстве гражданина начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества, по общему правилу, определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом исходя из стоимости предмета залога, определенной в договоре об ипотеке.

В соответствии с пунктом 4 статьи 138 Закона продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пункта 3 статьи 111 Закона.

Как указывалось выше, начальная стоимость продажи залогового имущества должника определена ПАО Сбербанк в размере 13 517 000 руб.

В обоснование заявления, финансовый управляющий указывает на то, что кредитором оценка имущества проводилась без его осмотра по причине непредоставления доступа к нему со стороны Соколовой А.С. (супруга должника).

Финансовый управляющий также полагает, что кредитором не была учтена актуальная ситуация на рынке недвижимости, так согласно договору ипотеки от 15.11.2022 г. № 1335898, заключенному между ПАО Сбербанк Соколовой А.С., кредитор определял оценочную стоимость спорного имущества размере 16 350 000 руб. По состоянию на 2025 год стоимость объектов не должна была уменьшиться, а, напротив, вырасти ввиду инфляционных процессов, роста ключевой ставки ЦБ РФ (с 7,5% годовых по состоянию на 19.09.2022 г. до 20% годовых по состоянию на 01.07.2025 г.) и последовательного роста цен на недвижимость.

По мнению финансового управляющего, начальная цена, установленная залоговым кредитором, существенно занижена, тем самым нарушаются права кредиторов.

С целью определения рыночной стоимости спорной доли, в рамках настоящего обособленного спора назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертной организации экспертной организации АНО "Гильдия Независимых Судебных Экспертов", а именно эксперту Киприяновой (Дога) Ю.В.

15.01.2026г от экспертной организации в материалы дела поступило экспертное заключение от № 20260114/2 от 14.01.2026 г., по результатам которого, рыночная стоимость спорного имущества как единого домовладения по состоянию на дату проведения судебной экспертизы составляет 24 012 000 руб.

Заключение экспертов № 20260114/2 от 14.01.2026 г. выполнено с соблюдением требований Закона № 135-ФЗ, обязательных для применения федеральных стандартов оценки.

Исходя из положений ст. 2, 131 Закона о банкротстве, целью проведения процедуры банкротства является соразмерное удовлетворение требований кредиторов должника за счет конкурсной массы, сформированной из выявленных активов должника.

Согласно п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Согласно ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений; обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Суд признает доводы финансового управляющего обоснованными и утверждает начальную цену реализации залогового имущества – земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330 в размере 24 012 000 руб..

Руководствуясь статьями 32 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186, 223 АПК РФ

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Разрешить разногласия, возникшие между финансовым управляющим и кредитором ПАО Сбербанк по вопросу определения начальной цены реализации залогового имущества.

Утвердить начальную цену реализации залогового имущества - земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330 в размере 24 012 000 руб.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда г. Москвы на счет № 313 от 14.01.2026 г. АНО «ГИЛЬДИЯ НЕЗАВИСИМЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ» денежные средства в размере 40 000 руб., зачисленные на депозит суда на основании платежного поручения №7 от 25.09.2025.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда города Москвы Соколову Александру Ивановичу денежные средства в размере 10 000 руб., перечисленные по платежному поручению №7 от 25.09.2025 по представленным реквизитам.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в месячный срок со дня его вынесения в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

М.А. Грачев