

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**г. Москва  
20.02.2026

Дело № А40-25033/22-46-58 ИП

Резолютивная часть определения объявлена 09.02.2026.  
Определение в полном объеме изготовлено 20.02.2026.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Архипова А.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Лыковой Е.Е., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ИП Загорского Дмитрия Станиславовича (28.03.1969 г.р., место рождения гор. Молодечно Минской обл., ОГРНИП 320774600395741, ИНН 667110763806, СНИЛС 017-032-270 00, адрес регистрации: г. Москва, пос. Коммунарка, д. 20, кв. 356), заявления финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, в судебном заседании приняли участие: согласно протоколу судебного заседания,

**УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.12.2022 ИП Загорский Дмитрий Станиславович (28.03.1969 г.р., место рождения гор. Молодечно Минской обл., ОГРНИП 320774600395741, ИНН 667110763806, СНИЛС 017-032-270 00, адрес регистрации: г. Москва, пос. Коммунарка, д. 20, кв. 356) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Маркин Михаил Сергеевич (член ПАУ ЦФО, ИНН 644934145302, адрес для корреспонденции: 115280, г. Москва, а/я 163).

В судебном заседании подлежало рассмотрению уточненное в порядке ст. 49 АПК РФ заявление финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника.

Лица, участвующие в деле, извещены о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом в порядке ст. ст. 121, 123 АПК РФ.

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

В соответствии со ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), ст. 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ с особенностями, установленными федеральным законом, регулирующим вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно п. 1 ст. 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI настоящего Федерального закона.

Согласно п. 1 ст. 60 Закона о 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.

Согласно п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 указанной статьи.

В п. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве указано, что в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения проект положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 названного Федерального закона.

В течение двух месяцев собрание кредиторов или комитет кредиторов должны утвердить указанное положение. Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который предложен финансовым управляющим.

Финансовым управляющим в материалы дела представлен проект Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации следующего имущества должника ИП Загорского Дмитрия Станиславовича.

Должник, в свою очередь, в рамках настоящего обособленного спора обратился с заявлением о разрешении разногласий, возникших между ним и финансовым управляющим, относительно представленного проекта Положения.

Так, должник указывает, что описание имущества в пункте 1 проекта Положения ограничивается техническими параметрами объектов недвижимости и земельных участков, не содержит сведений о наличии или отсутствии обременений (ограничений) имущества, прав третьих лиц, а также сведений о публичном сервитуте, что, по его мнению, нарушает принцип добросовестности и прозрачности торгов, вводит потенциальных покупателей в заблуждение относительно юридического статуса и ликвидности имущества.

Согласно позиции финансового управляющего, пункт 1 проекта Положения («Описание, характеристика имущества») содержит основные характеристики объекта имущества, достаточные для его индивидуализации и однозначной идентификации при последующей реализации на торгах, а включение в него сведений о наличии либо отсутствии обременений имущества создает риск последующего формального оспаривания Положения как содержащего недостоверные сведения, поскольку на практике возможно как возникновение, так и снятие обременений как до начала торгов, так и в ходе их проведения.

Суд, соглашаясь с доводами финансового управляющего, отмечает, что действующим Законом о банкротстве не предусмотрена обязанность указывать в наименовании реализуемого имущества сведения о наличии либо отсутствии обременений, а также иную информацию, которая носит переменный характер и может изменяться в процессе подготовки и проведения торгов. Вся актуальная информация, имеющая значение для потенциальных участников торгов, в том числе сведения о наличии либо отсутствии обременений на имущество, в обязательном порядке подлежит опубликованию на дату размещения сообщения о проведении торгов в установленном законом порядке — как в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ), так и на сайте электронной торговой площадки.

Таким образом, права и законные интересы потенциальных участников торгов, а также лиц, участвующих в деле, оспариваемым пунктом не нарушены.

Должник возражает относительно начальной цены реализуемого имущества, представленной в Положении, полагает, что она значительно занижена, чем нарушает его законные права.

В рассматриваемом случае, начальная продажная цена имущества в размере 175 500 000 руб. определена в соответствии с отчетом об оценке от 06.02.2026, подготовленной финансовым управляющим.

По общему правилу, установленному Законом о банкротстве (статьи 110, 111, 139, 140), имущество должника подлежит продаже в рамках установленной процедуры, допускающей возможность проведения нескольких последовательных торгов (две процедуры торгов на повышение и последующая процедура торгов на понижение - публичное предложение).

Суд не усматривает нарушения прав и законных интересов должника, поскольку действительная (реальная) продажная цена имущества может быть определена только в результате выставления его на торги в зависимости от наличия и количества спроса потенциальных покупателей на это имущества. Финансовый управляющий устанавливает лишь начальную продажную цену предмета торгов, что не препятствует продаже имущества по более высокой цене. В то же время завышение начальной продажной стоимости имущества повышает риск объявления торгов несостоявшимися и увеличение сроков реализации имущества должника.

Должник возражает относительно выбора электронной площадки, на которой будут проводиться торги (ООО «МЭТС»), ходатайствует о проведении торгов на АО «ЦДТ», мотивируя требования экономической целесообразностью, сохранением конкурсной массы и, как следствие, исключением ущемления его прав.

Финансовый управляющий, в свою очередь, указывает, что ООО «МЭТС» аккредитована при саморегулируемой организации, членом которой он является, по итогам 2024 года занимает 1 место по количеству участников торгов, что подтверждается рейтингом Информационного агентства «Пробанкротство», что свидетельствует о высокой деловой активности площадки и широком охвате потенциальных покупателей, а следовательно о повышенной вероятности реализации имущества по максимально возможной цене.

Суд, учитывая, что ООО «МЭТС» систематически используется финансовым управляющим для проведения торгов находит нецелесообразным установление в положении иной электронной площадки, доказательств невозможности выбора торговой площадки ООО «МЭТС» должником не представлено.

Кроме того, суд принимает во внимание условия проведения торгов на данной площадке.

Так, при признании торгов несостоявшимися (аукцион, конкурс, торги посредством публичного предложения), а также в случае, если по итогам торгов не был заключен договор купли-продажи с единственным участником, плата за проведение торгов не взимается.

В случае проведения состоявшихся торгов (аукцион, конкурс, торги посредством публичного предложения) и заключения договора купли-продажи стоимость услуг по проведению торгов на ООО «МЭТС» составляет 1 000 руб., при этом какие-либо дополнительные платежи и комиссии отсутствуют.

В то же время, электронная торговая площадка «ЦДТ» за размещение одной торговой процедуры (аукцион, конкурс либо публичное предложение) взимает плату в размере 1 900 рублей, а также дополнительное вознаграждение в размере 0,7 % от стоимости реализованного имущества.

При этом, ссылка должника на то, что при проведении торгов на ООО «МЭТС» оплата услуг ЭТП (1 000 руб.) подлежит отнесению на конкурсную массу должника, в то время как при проведении торгов на АО «ЦДТ» оплата услуг и комиссии ЭТП (1 900 руб. + 0,7%) возлагается на победителя, не принимается судом в качестве доказательства экономической целесообразности выбора, представленной им ЭТП, поскольку, в любом случае, начисление комиссии при отчуждении дорогостоящего

имущества является фактором снижения покупательской привлекательности такого имущества.

Таким образом, суд считает экономически обоснованным установление в качестве электронной площадки по проведению торгов ООО «МЭТС».

Должник также возражает относительно сроков и процентов снижения начальной цены, а также минимальной цены отсечения при публичном предложении, полагая, что порядок, предложенный финансовым управляющим, влечет обесценивание имущества, чем нарушает его законные права.

Так, согласно представленному проекту Положения, по истечении первого периода срока публичного предложения начальная цена публичного предложения последовательно понижается на 10% (величина снижения) каждые 7 календарных дней (период проведения торгов, этап снижения). Минимальная стоимость (цена отсечения) установлена в размере 40 000 000 руб. и действует в течении 7 календарных дней (п. 20).

Должник предлагает установить период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения - каждые 10 календарных дней, величину снижения – 3% от начальной цены публичного предложения, цена отсечения 50% от начальной цены публичного предложения.

Суд не усматривает нарушения прав и законных интересов должника, поскольку финансовым управляющим предложен достаточный период снижения цены для реализации заинтересованными лицами возможности приобрести лот, а также невысокий шаг снижения цены, что обеспечит ее поэтапное снижение. Установление более продолжительного периода снижения цены приведет к затягиванию процесса реализации имущества.

Ограничение минимальной цены продажи 50% от начальной стоимости может привести к затягиванию сроков реализации имущества и в целом процедуры конкурсного производства; доказательств того, что при наличии минимальной цены в размере 50% увеличится число претендентов на приобретение имущества, не представлено.

Установление высокой цены отсечения может также повлечь дополнительные текущие расходы в период разработки и утверждения дополнительных условий реализации имущества, в случае, если торги не состоятся, в том числе, связанные с оплатой повторной публикацией сообщения о проведении торгов на измененных условиях, услуги электронной торговой площадки по предоставлению ресурсов в сети Интернет для проведения торгов и т.д.

Торги в форме публичного предложения проводятся в случае, если несостоявшимися признаны первые и повторные торги в форме аукциона, что уже свидетельствует об отсутствии спроса на продаваемое имущество.

Продажа имущества должника способом публичного предложения осуществляется при систематическом снижении цены.

Продажа посредством публичного предложения обеспечивает реализацию имущества должника по цене, соответствующей спросу, и в наиболее короткие сроки.

Положения Закона о банкротстве не ограничивают пределы снижения цены имущества, а установление «цены отсечения» является одним из условий для достижения целей процедуры банкротства, тогда как должником не представлено доказательств, что снижение цены, предложенное финансовым управляющим, способно негативно повлиять на возможность выявления потенциальных покупателей, готовых приобрести имущество по наиболее выгодной цене при условии проведения первых и повторных торгов по рыночной цене и ее последовательного снижения в публичном предложении.

Установление цены отсечения имеет своей целью с большей вероятностью реализовать имущество должника посредством публичного предложения и избежать ситуации, при которой данные торги будут признаны несостоявшимися, а также позволит получить максимально возможную цену от продажи имущества.

Суд, исследовав заявление финансового управляющего, возражения конкурсного кредитора, полагает, что представленный финансовым управляющим проект Положения условия и сроки продажи имущества должника, соответствует требованиям Закона о банкротстве и не нарушает прав и законных интересов кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований, в связи с чем суд утверждает Положение о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника в редакции, представленной финансовым управляющим.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно ст. 9 АПК РФ лицо, участвующее в деле, несет риск наступления последствий несовершения им соответствующих процессуальных действий.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, до начала судебного заседания или в пределах срока, установленного судом (ч. 3 ст. 65 АПК РФ).

В силу ст. 71, ч. 4 ст. 170 АПК РФ суд устанавливает обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, путем всестороннего, полного, объективного и непосредственного исследования и оценки имеющихся в деле доказательств.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств; оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности; каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами; никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 32, 60, 213.1 Закона о банкротстве, статьями 2, 4, 9, 64-68, 71, 75, 121, 123, 156, 170, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества ИП Загорского Дмитрия Станиславовича в редакции, представленной финансовым управляющим Маркиным Михаилом Сергеевичем.

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня изготовления в полном объеме.

**Судья**

**А.А. Архипов**