



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дело № А45-31977/2025

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Новосибирск

04 мая 2026 года

Резолютивная часть определения объявлена 29.04.2026

Определение в полном объеме изготовлено 04.05.2026

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Красниковой Т.Е, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Горевой С.Д., рассмотрев в судебном заседании заявлением должника о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника – Пасеки Дины Александровны (15.11.1981 года рождения, место рождения: с. Ильинка, Новосибирской области, ИНН 540232460952, СНИЛС 102-354-891 24, Адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66),

при участии представителей:

финансового управляющего – Панарина А.Д, паспорт,

должника - не явился, извещен,

кредитора Банк ВТБ – не явился, извещен,

установил

решением Арбитражного суда Новосибирской области от 15.10.2025 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура банкротства - реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Панарин Андрей Дмитриевич.

17.12.2025 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление ПАО «Банк ВТБ» о включении требования в реестр требований кредиторов должника – Пасеки Дины Александровны, в размере 8 142 703 рублей 62 копеек, из них: 7 922 816 рублей 03 копеек, как требования, обеспеченного залогом: – квартиры, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66.

Определением от 22.12.2025 года принято к производству заявление ПАО «Банк ВТБ» о включении требования в размере 8 142 703 рублей 62 копеек, в реестр требований кредиторов должника – Пасеки Дины Александровны.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.01.2026 года по делу № А45- 31977/2025 включено требование ПАО «Банк ВТБ» в размере 8 142 703 рублей 62 копеек, в реестр требований кредиторов должника – Пасеки Дины

Александровны, в том числе: основной долг – 8 073 497 рублей 37 копеек, проценты – 69 206 руб. 25 коп., из них: 7 922 816,03 руб. как обеспеченного залогом: – квартиры, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66.

Взысканы с Пасеки Дины Александровны в пользу ПАО «Банк ВТБ» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 159 641 рублей

16.03.2026 в Арбитражный суд Новосибирской области поступило заявление должника о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника – Пасеки Дины Александровны, просит:

Разрешить разногласия, возникшие между Пасека Диной Александровной и Кредитором ПАО Банк ВТБ в отношении начальной стоимости (Оценки) предмета залога квартира площадью 54,3 кв.м. Кадастровый номер 54:35:074600:852, расположение по адресу: РФ, Новосибирская область, Городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66, а именно установить начальную стоимость продажи вышеуказанной квартиры в размере 23 054 000, 00 руб.

К дате судебного заседания финансовым управляющим и кредитором представлены письменные пояснения по заявлению, из которых усматривается, что банк не против принять отчет об оценке, представленный должником.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения финансового управляющего, суд приходит к выводу об удовлетворении заявления должника, при этом исходит из следующего.

В адрес финансового управляющего от ПАО Банк «ВТБ» поступили следующие документы:

- 1) Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога;
- 2) Отчет № П-34/2026 об оценке квартиры, адрес: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66;
- 3) Заключение к отчету № П-34/2026 от 10.02.2026г.

Финансовым управляющим 03.03.2026 в ЕФРСБ было внесено сообщение № 21834600 Об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога. Согласно отчету об оценке, начальная стоимость предмета залога составила 17 520 000 руб.

Согласно отчету № П-34/2026 об оценке квартиры, адрес: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66, проведенной залоговым кредитором ПАО Банк «ВТБ», начальная стоимость предмета залога составила 17 520 000, 00 руб.

Согласно отчету об оценке № 45 от 12.03.2026 года об определении рыночной стоимости объекта оценки, а именно: Квартира площадью 54,3 кв.м. Кадастровый номер 54:35:074600:852, расположение по адресу: РФ, Новосибирская область, Городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66, проведенной Должником, на дату определения стоимости объекта оценки 12.03.2026, стоимость вышеуказанного объекта оценки составляет 23 054 000 руб.

Согласно п. 4 ст. 213.26 Федеральный закон от 26.10.2002 № 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.

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В статье 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» содержится общее правило о том, что начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела суде, а в случае спора - самим судом; если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной 80% рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика (подпункт 4 пункта 2 статьи 54).

Аналогичная правовая позиция отражена в «Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019)», утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2019 (вопрос 1) из которого следует, что, 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 случае разногласий относительно начальной продажной цены она определяется арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости этого имущества, определенной по результатам оценки (ст. 213.26 Закона с банкротстве, п. 4 ст. 14 Федерального закона от 29.06.2015 № 154-ФЗ «Об урегулирования особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и городе федерального значения Севастополя и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации», подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

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 (абзац 6 пункта 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58).

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротств залогодателя» установлено, что кредитор, требования которого обеспечены залогом, обязан установить особенности порядка и условий проведения торгов в разумный срок с момент обращения к нему конкурсного управляющего.

При анализе отчета № П-34/2026 об оценке квартиры и отчета об оценке № 45 от 12.03.2026 установлено, что при проведении оценки Квартиры площадью 54,3 кв.м. Кадастровый номер 54:35:074600:852, расположение по адресу: РФ, Новосибирская область, Городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66 (Далее по тексту «Квартира») оценщики применили «сравнительный подход». Вместе с тем, при проведении оценки банком не были учтены качественный ремонт с использованием дорогих материалов, установленные стеклопакеты, установленную современную сантехнику.

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 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 банкротстве, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога, которое

может быть обжаловано. Если реализация предмета залога осуществляется совместно с продажей иного имущества должника, порядок и условия такой продажи не могут быть установлены без согласия в письменной форме конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Информация о дате, времени и месте проведения торгов будет опубликована дополнительным сообщением в соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным Законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов.

Законом о банкротстве (статьи 110, 111, 138, 139) предусмотрен механизм реализации имущества должника в процедуре конкурсного производства, обеспечивающий конкурентные условия с целью получения максимальной выручки для удовлетворения требований кредиторов - реализация имущества должника на открытых торгах с установлением начальной продажной цены, приближенной к рыночной стоимости имущества.

Торги являются способом выявления в условиях конкуренции действительной рыночной стоимости имущества.

Такой подход соответствует правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 03.09.2014 N 301-ЭС14-769.

Учитывая представление в материалы дела отчета об оценке № 45 от 12.03.2026, согласно которого установлена иная рыночная стоимость имущества, также учитывая, что спорная квартира является для должника единственным жильем, однако обеспеченным залогом в пользу кредитора, также учитывая необходимость после реализации приобретение иного жилого помещения для целей проживания должника, суд считает целесообразным разрешить разногласия, возникшие между должником и залоговым кредитором и установить начальную цену продажи квартиры должника, расположенной по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 50 кв. 66, общей площадью 54,3 кв.м., исходя из рыночной стоимости квартиры в размере 23 054 000 рублей - в размере 18 443 200 рублей (80% от рыночной стоимости).

Руководствуясь статьями 60, 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Новосибирской области

определил:

разрешить разногласия, возникшие между должником Пасека Диной Александровной и кредитором Банк ВТБ (ПАО) в отношении начальной стоимости предмета залога квартира площадью 54,3 кв.м. Кадастровый номер 54:35:074600:852, расположение по адресу: РФ, Новосибирская область, Городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66.

Установить начальную стоимость продажи квартиры площадью 54,3 кв.м. Кадастровый номер 54:35:074600:852, расположение по адресу: РФ, Новосибирская область, Городской округ Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, д. 50, кв. 66 в размере 18 443 200 рублей.

Взыскать с Банка ВТБ (ПАО) в доход федерального бюджета госпошлину по заявлению в сумме 7 500 рублей.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня вынесения.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Т.Е. Красникова

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 09.07.2025 10:30:49  
Кому выдана Красникова Татьяна Евгеньевна