



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
11 марта 2026 года

Дело № А56-103570/2023/разн.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Кузнецов М.В.

при ведении протокола судебного заседания Романченко ПИ
рассмотрев в судебном заседании Заявление Баранов Аркадий Александрович о
разрешении разногласий в рамках дела о банкротстве Баранов Аркадий Александрович
при участии согласно протоколу

у с т а н о в и л :

Гражданка Баранов Аркадий Александрович (далее - должник, заявитель)
обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с
заявлением о признании себя несостоятельной (банкротом).

Определением арбитражного суда от 05.12.2023 указанное заявление принято к
производству.

Решением арбитражного суда от 22.07.2024 (резолютивная часть объявлена
08.07.2024) в отношении должника введена процедура реализации имущества,
финансовым управляющим утвержден Червоненко Дмитрий Владимирович.

В арбитражный суд от Баранова А.А. поступило заявление о разрешении
разногласий, в котором должник просит изменить начальную стоимость продажи
имущества квартиры общей площадью 79,6 кв. м, расположенной по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Камышовая, д. 14, литера А, кв. 123; изменить п. 2.4 Положения
от 29.08.2024 в части размера задатка до 5%; изменить п. 3.1 Положения от 29.08.2024
в части размера снижения цены публичного предложения до 5%; изменить п. 3.1
Положения от 29.08.2024 в части срока падения цены на этапе публичного предложения
до 10 дней.

Одним из доводов заявления о разрешении разногласий является несогласие
Должника с установленной залоговым кредитором рыночной стоимостью заложенного
имущества. Так, согласно п.1.1 Положения рыночная стоимость квартиры составляет 8
900 000 руб., однако Должник полагает, что 8 900 000 руб. не является рыночной
стоимостью квартиры, общей площадью 79,6 кв.м, расположенной по адресу: Санкт-
Петербург, ул. Камышовая, д. 14, литера А, кв. 123, и считает, что залоговый кредитор
существенно занизил стоимость квартиры, что подтверждается первичным анализом
стоимости аналогичных квартир в открытых источниках на сайте «Авито».

По делу назначена судебная экспертиза. Перед экспертами поставить
следующий вопрос:

- Какова рыночная стоимость жилого помещения - квартиры, общей площадью 79,6 кв.м., расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камышовая, д. 14, литера А, кв. 123, этаж-2, кадастровый номер: 78:34:0413201:3378, по состоянию на текущую дату?

В материалы дела поступило заключение эксперта, в связи с чем суд возобновляет производство по делу.

Исследовав материалы дела, оценив доводы сторон, суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.03.2024 г. в реестр требований кредиторов включены требования Публичного акционерного общества «Норвик Банк» в размере 6 487 088руб. 11коп. как обеспеченное залогом имущества должника.

29.08.2024 г. финансовый управляющий опубликовал сведения об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога на сайте ЕФРСБ (сообщение 15210497 от 29.08.2024).

Однако, Должник не согласен с Положением о порядке, условиях и сроках реализации залогового имущества, утвержденного Банком в упрощенном порядке. Возражения должника касаются следующего: Залоговым кредитором существенно занижена стоимость квартиры (п. 1.1, п. 1.2 Положения), Размер задатка существенно завышен (п. 2.4 Положения), Резкое снижение цены продажи имущества (п. 3.1 Положения), Необоснованно сокращенная длительность публичного предложения (п. 3.1 Положения).

Согласно заключению эксперта №341/87 **рыночная стоимость жилого помещения** - квартиры, общей площадью 79,6 кв.м., расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камышовая, д. 14, литера А, кв. 123, этаж-2, кадастровый номер: 78:34:0413201:3378, по состоянию на текущую дату составляет: **13 474 855 рублей.**

Таким образом, доводы должника нашли подтверждение. Стоимость выставленного на торги имущества была занижена на 4 574 855 руб., а то есть на 35%.

Существенное занижение стоимости имущества должника не способствует главной цели реализации имущества в процедуре банкротства, а также нарушает баланс интересов сторон и права должника.

Согласно ч. 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абз. 5 п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе заявить возражения относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

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 (абз. 6 п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58).

По общему правилу, приоритет определения порядка реализации имущества отдается залоговому кредитору, за исключением случая, когда арбитражный управляющий или должник докажет, что такое положение порядка и условий продажи заложенного имущества не способствует реализации имущества должника по более высокой цене (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2024 N 17АП-4258/2023(7)-АК по делу N А60-53315/2022).

Порядок и условия проведения торгов должны соответствовать целям конкурсного производства, принципам добросовестности и разумности, способствовать продаже имущества должника по наиболее высокой стоимости и обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

При таких обстоятельствах суд находит подлежащим удовлетворению заявление должника.

Руководствуясь ст 184 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

определил:

Разрешить разногласия по заявлению должника Баранова А.А.

Изменить начальную стоимость продажи имущества квартиры общей площадью 79,6 кв.м, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камышовая, д. 14, литера А, кв. 123, и установить ее в размере 13 474 855 руб.

Изменить п. 2.4 Положения от 29.08.2024 г. в части размера задатка до 5%.

Изменить п. 3.1 Положения от 29.08.2024 г. в части размера снижения цены публичного предложения до 5%

Изменить п. 3.1 Положения от 29.08.2024 г. в части срока падения цены на этапе публичного предложения до 7 дней.

На определение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий месяца со дня его вынесения.

Судья

Кузнецов М.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 10.07.2025 14:03:23

Кому выдана Кузнецов Михаил Викторович