



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

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*

**24 декабря 2024 года**

**Дело № А56-12101/2023/разн.1**

Резолютивная часть определения объявлена 18.12.2024, определение изготовлено в полном объеме 24.12.2024.

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Мигукина Н.Э.**

при ведении протокола судебного заседания секретарем Чобановой Е.Г.,

рассмотрев в судебном заседании ходатайство финансового управляющего Степанова Романа Сергеевича

о разрешении разногласий между финансовым управляющим и залоговым кредитором

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Шопперта Аркадия Вольдемаровича (дата рождения: 24.05.1975, место рождения: с. Большая Владимировка Баскарагайский р-н Семипалатинская обл., адрес регистрации: 196233, г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д. 86, к. 2, кв. 11, ИНН: 471701712275, СНИЛС: 071-776-650-91),  
заинтересованное лицо: АО «Банк Жилищного Финансирования»,  
при участии: согласно протоколу судебного заседания от 18.12.2024,

### **у с т а н о в и л :**

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (далее - арбитражный суд) от 06.03.2024 в отношении Шопперта Аркадия Вольдемаровича (далее - должник) введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим должника утвержден Степанов Роман Сергеевич.

Сведения о введении в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина опубликованы в газете «Коммерсантъ» N 46 от 16.03.2024.

В арбитражный суд, посредством электронного сервиса «Мой арбитр», поступило ходатайство финансового управляющего Степанова Романа Сергеевича (далее - заявитель) о разрешении разногласий между финансовым управляющим и залоговым кредитором, в котором заявитель просит разрешить разногласия финансового управляющего и АО «Банк Жилищного Финансирования» по вопросу установления начальной стоимости реализуемого имущества.

Как указывает заявитель, в адрес финансового управляющего от залогового кредитора АО «Банк Жилищного Финансирования» поступило Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации недвижимого имущества Шопперта Аркадия Вольдемаровича (объект недвижимости: Квартира, общая площадь 54,10 кв. м, этаж 4, расположенная по адресу 196233, Санкт-Петербург, пр-кт Космонавтов, д. 86,

корп. 2, лит. А, кв. 11, кадастровый номер 78:14:0007681:8346) принадлежащей Шопперту А.В.) (далее - Положение). Согласно п. 2.3 указанного Положения начальная цена продажи заложенного имущества установлена в размере 7 582 000,00 руб.

Учитывая произведенные расчеты, а также исходя положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки, без учета НДС, финансовый управляющий считает необходимым установить начальную цену продажи заложенного имущества Должника в размере 10 100 000,00 руб.

Определением арбитражного суда от 08.10.2024 заявление было принято к производству и назначено судебное заседание на 13.11.2024

До начала судебного заседания от Банка поступило ходатайство, в котором указано, что АО «Банк БЖФ» не возражает против установления продажной цены в размере 10 100 000 руб. Однако АО «Банк БЖФ» просит установить цену отсечения для торгов в форме публичного предложения в размере 4 999 500 руб., ниже которой нельзя опускаться.

В связи с изложенным Банк просит утвердить Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации недвижимого имущества Шопперта Аркадия Вольдемаровича в редакции, представленной АО «Банк Жилищного Финансирования», а именно: - установить начальную цену продажи имущества, принадлежащего на праве собственности Шопперту Аркадию Вольдемаровичу, а именно: квартиры, расположенной по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, д.86, корп.2, литера А, кв.11, состоящая из 3 (трех) жилых комнат, общей площадью 54,10 кв.м., на 4 этаже 5-этажного жилого дома, кадастровый номер: 78:14:0007681:8346. Назначение – жилое, установить равной рыночной цене в размере 10 100 000 руб. 00 коп.;

- установить цену отсечения для торгов в форме публичного предложения равной 4 999 500 руб. 00 коп., ниже которой нельзя опускаться;

- установить величину снижения начальной цены для торгов в форме публичного предложения: 5% от начальной цены продажи, установленной для первого периода проведения торгов;

- установить период снижения начальной цены для торгов в форме публичного предложения: цена подлежит снижению каждые 5 рабочих дней в течение 45 рабочих дней.

Стороны в заседание не явились.

Определением от 13.11.2024 суд отложил рассмотрение настоящего обособленного спора на 11.12.2024, предложив финансовому управляющему представить письменную позицию по доводам Банка.

В судебном заседании присутствовал представитель финансового управляющего, огласил свою позицию.

11.12.2024 в судебном заседании объявлен перерыв на стадии реплик до 18.11.2024.

После перерыва лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу части 1 статьи 223 АПК РФ и статьи 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным процессуальным кодексом, с особенностями, установленными названным Законом.

Согласно пункту 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 названного Закона.

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 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.

По смыслу Закона о банкротстве, именно залоговому кредитору принадлежит приоритет в определении условий, по которым соответствующее залоговое имущество подлежит реализации в ходе конкурсной процедур (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

При продаже заложенного имущества залоговый кредитор имеет приоритет перед иными кредиторами должника, поскольку именно его требования в первую очередь погашаются из средств, вырученных от реализации заложенного имущества. Залоговый кредитор, который имеет возможность получить от должника удовлетворение своих требований исключительно за счет заложенного имущества должника, наиболее заинтересован в том, чтобы заложенное имущество было реализовано как можно быстрее и по выгодной для залогового кредитора цене.

05.07.2024 залоговым кредитором было утверждено Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации недвижимого имущества Шопперта Аркадия Вольдемаровича, находящегося в залоге у АО «Банк Жилищного Финансирования»: квартиры, расположенная по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, д.86, корп.2, литера А, кв.11, состоящая из 3 (трех) жилых комнат, общей площадью 54,10 кв.м., на 4 этаже 5-этажного жилого дома, кадастровый номер: 78:14:0007681:8346. Назначение – жилое.

Залоговым кредитором установлена начальная продажная цена имущества равной рыночной цене в размере 7 582 000 руб., определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости квартиры № 9-240603-953341 от 04.06.2024, подготовленного ООО «Мобильный оценщик».

10.07.2024 Положение Банком было направлено в адрес финансового управляющего.

Финансовый управляющий, не согласившись с начальной продажной ценой, утвержденной залоговым кредитором, просил суд установить начальную продажную цену в размере 10 100 000 руб.

Согласно ходатайству Банка № 7998-799 от 12.11.2024, последний не возражает против установления начальной продажной цены в размере 10 100 000 руб.

Однако АО «Банк БЖФ» просит установить цену отсечения для торгов в форме публичного предложения в размере 4 999 500 руб. 00 коп., ниже которой нельзя опускаться.

Финансовый управляющий возражений суду не предоставил.

Таким образом, разногласия подлежат разрешению судом путем утверждения Положения в редакции, предложенной Банком.

Руководствуясь статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### **Арбитражный суд определил:**

Разрешить разногласия между конкурсным управляющим, кредиторами.

Утвердить Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации недвижимого имущества Шопперта Аркадия Вольдемаровича в редакции, представленной АО «Банк Жилищного финансирования», а именно:

- установить начальную цену продажи имущества, принадлежащего на праве собственности Шопперту Аркадию Вольдемаровичу, а именно: квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, д.86, корп.2, литера А, кв.11, состоящая из 3 (трех) жилых комнат, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 78:14:0007681:8346, равной рыночной цене в размере 10 100 000 руб. 00 коп.;

- установить цену отсечения для торгов в форме публичного предложения равной 4 999 500 руб. 00 коп., ниже которой нельзя опускаться;

- установить величину снижения начальной цены для торгов в форме публичного предложения: 5% от начальной цены продажи, установленной для первого периода проведения торгов;

- установить период снижения начальной цены для торгов в форме публичного предложения: цена подлежит снижению каждые 5 рабочих дней в течение 45 рабочих дней.

Определение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его вынесения.

Судья

Мигукина Н.Э.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 03.04.2024 12:04:53

Кому выдана Мигукина Наталия Эдуардовна