



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, <https://10aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ 10АП-19915/2025

г. Москва

30 января 2026 года

Дело № А41-39197/23

Резолютивная часть постановления объявлена 28 января 2026 года

Постановление изготовлено в полном объеме 30 января 2026 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Катькиной Н.Н.,

судей Высоцкой О.С., Михайловой Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Батковой Е.А.,

при участии в заседании:

от Лучишиной Юлии Олеговны: представитель не явился, извещен,

от финансового управляющего Лучишиной Юлии Олеговны Щукиной Екатерины Александровны: представитель не явился, извещен,

от конкурсного управляющего акционерного общества Коммерческий банк «Рублев» Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»: представитель не явился, извещен,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Лучишиной Юлии Олеговны на определение Арбитражного суда Московской области от 14 ноября 2025 года по делу №А41-39197/23, по заявлению Лучишиной Юлии Олеговны о разрешении разногласий по вопросу утверждения положения о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества, включенного в конкурсную массу,

УСТАНОВИЛ:

Лучишина Юлия Олеговна обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением, в котором просила:

1. Признать незаконным Положения о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества, включенного в конкурсную массу, в редакции кредитора акционерного общества Коммерческий банк (АО КБ) «Рублев» в лице конкурсного управляющего - Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

2. Внести изменения в Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, являющегося предметом залога в редакции кредитора АО КБ «Рублев» в лице конкурсного управляющего - Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

Пункт 1.4 в редакции кредитора АО КБ «Рублев» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»:

«Организатором торгов по продаже Имущества является АО «Российский аукционный дом» (ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413, адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, литера В) (далее - Организатор торгов)», заменить на

«Организатором торгов по продаже Имущества является финансовый управляющий Должника» (л.д. 3-4).

Заявление подано на основании статей 20.3, 60, 138, 213.25, 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.02 «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением Арбитражного суда Московской области от 14 ноября 2025 года в удовлетворении заявления отказано (л.д. 12-13).

Не согласившись с вынесенным судебным актом, Лучишина Ю.О. обратилась в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит определение отменить, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела (л.д. 15-18).

Законность и обоснованность определения суда проверены апелляционным судом в соответствии со статьями 266-268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела и доводы апелляционной жалобы, апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Московской области от 17 августа 2023 года Лучишина Ю.О. признана банкротом, в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Щукина Екатерина Александровна.

Определением Арбитражного суда Московской области от 12 апреля 2024 года (с учетом определения от 17 мая 2024 года) в третью очередь реестра требований Лучишиной Ю.О. включено требование АО КБ «Рублев» в общем размере 16 639 717 рублей 85 копеек, из которых: 1 547 377 рублей 02 копейки – основной долг, 832 473 рубля 37 копеек – проценты, 14 240 685 рублей 47 копеек – неустойка, 19 182 рубля – госпошлина, как обеспеченное залогом имущества должника.

Предметом залога выступает жилое помещение, являющееся объектом долевого строительства, находящееся по строительному адресу: Московская область, Дмитровский район, поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, д. 3, кв. № 104, номер на площадке 4, в секции 2, подъезд 2, состоящее из 2-х комнат, тип 2А, расположенное на 7-м этаже многоквартирного дома, проектной площадью 56,4 кв.м.

Залоговым кредитором – АО КБ «Рублев» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» - подготовлено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, являющегося предметом залога.

Не согласившись с избранной залоговым кредитором кандидатурой организатора торгов, Лучишина Ю.О. обратилась в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из отсутствия допустимых доказательств в их подтверждение.

Апелляционный суд не может согласиться с выводами суда первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.02 «О несостоятельности (банкротстве)» и частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются главой X Закона о банкротстве, а в случае отсутствия в ней каких-либо положений - главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI указанного Закона (п. 1 ст. 213.1 Закона о банкротстве).

В силу пункта 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства, в том числе о разногласиях, возникших между арбитражным управляющим, кредиторами и (или) должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов, жалобы на действия (бездействие) арбитражных управляющих, на решения собрания или комитета кредиторов, иные обособленные споры по заявлениям лиц, участвующих в деле о банкротстве и в арбитражном процессе по делу о банкротстве, 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.

Из заявления Лучишиной Ю.О. следует, что она не согласна с определенной залоговым кредитором кандидатурой организатора торгов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о 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. В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Таким образом, в силу пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Как указывалось выше, определением Арбитражного суда Московской области от 12 апреля 2024 года (с учетом определения от 17 мая 2024 года) в третью очередь реестра требований Лучишиной Ю.О. включено требование АО КБ «Рублев» в общем размере 16 639 717 рублей 85 копеек, обеспеченное залогом имущества должника: жилое помещение, являющееся объектом долевого строительства, находящееся по строительному адресу: Московская область,

Дмитровский район, поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, д. 3, кв. № 104, номер на площадке 4, в секции 2, подъезд 2, состоящее из 2-х комнат, тип 2А, расположенное на 7-м этаже многоквартирного дома, проектной площадью 56,4 кв.м.

Залоговым кредитором подготовлено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, являющегося предметом залога, согласно пункту 1.4. которого организатором торгов по продаже имущества является АО «Российский аукционный дом».

Согласно абзацу второму пункта 5 статьи 18.1 и абзацу первому пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает арбитражный управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация. По смыслу названных норм предполагается, что организация торгов по общему правилу возлагается на арбитражного управляющего.

По мнению апелляционного суда, привлечение АО «Российский аукционный дом» в качестве организатора торгов, как того просит АО КБ «Рублев», не соответствует принципу разумности, а также повлечет дополнительные расходы на организацию торгов, поскольку указанному лицу согласно пункту 1.6. Положения подлежат выплате денежные средства в размере 5% от цены реализации, что с учетом установленной начальной цены продажи (6 100 000 рублей) может составить 305 000 рублей.

В то же время согласно пункту 17 статьи 20.6 Закона о банкротстве при реализации имущества должника финансовому управляющему будут выплачены проценты по вознаграждению в размере 7% от вырученной суммы (ориентировочно 427 000 рублей, что составляет 7% от начальной цены продажи в размере 6 100 000 рублей).

В свете данного обстоятельства выплата вознаграждения за совершение одного и того же действия (реализацию имущества) как финансовому управляющему, так и стороннему организатору торгов представляется тем более неразумной и избыточной, не свидетельствует о рачительном отношении к конкурсной массе и направленности действий на защиту и учет интересов кредиторов.

Таким образом, привлечение сторонней организации существенно увеличивает расходы на проведение торгов.

Само по себе достижение договоренности об условном вознаграждении (в данном случае – в размере 5% от суммы продажи имущества) не противоречит положениям гражданского законодательства в силу принципов автономии воли и свободы договора (ст.ст. 1 и 421 ГК РФ).

Однако в ситуации банкротства одного из контрагентов его свобода договора ограничена, в том числе интересами кредиторов. Поэтому проверяя правомерность выбора подобной формы оплаты услуг организатора торгов, следует определить, как такая форма оплаты может отразиться на конкурсной массе и на перспективах удовлетворения требований кредиторов, не приводит ли она к излишним тратам. Особенностью дел о банкротстве является именно то, что деятельность должника как участника гражданского оборота (в том числе в лице управляющего) в период как до, так и после возбуждения дела о несостоятельности оценивается во многом с точки зрения экономической целесообразности и оправданности определенного поведения.

По мнению апелляционного суда, экономическая целесообразность привлечения сторонней организации для проведения торгов по продаже имущества должника в рассматриваемом случае отсутствует.

Целью проведения торгов является продажа имущества должника для пополнения конкурсной массы денежными средствами, а утверждаемое положение о продаже должно обеспечивать реализацию имущества должника по наиболее высокой цене, а также минимизацию расходов на проведение торгов.

Привлечение сторонней организации для этих целей должно быть обосновано какими-либо дополнительными аргументами, например, указывающими на то, что использование ее услуг сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов арбитражным управляющим.

Материалы дела не содержат доказательств того, что привлечение стороннего лица в качестве организатора торгов сократит расходы должника на проведение торгов либо даст иные положительные эффекты, которые не могут быть достигнуты при проведении торгов финансовым управляющим.

В рассматриваемом случае на торги выставляется единственный лот (жилое помещение), обладающий большой ликвидностью. Допустимых доказательств того, что данное имущество может быть реализовано только с привлечением специализированной организации не имеется.

При этом размер вознаграждения организатора торгов в предложенном залоговым кредитором Положении установлен в процентном соотношении к вырученной от продажи имущества должника суммы.

Однако, по общему правилу, размер вознаграждения организатора торгов должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, поскольку набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным.

В конечном счете, расходы по организации и проведению торгов переносятся на должника или его кредиторов, произвольное установление вознаграждения в процентном отношении от суммы продажи, зависящей от такого фактора как спрос третьих лиц на реализуемое имущество, является неразумным.

В рассматриваемом случае привлечение специализированного лица в качестве организатора торгов нецелесообразно с учетом незначительного объема продаваемого имущества должника, отсутствия каких-либо особенностей продажи данного имущества. Возложение же соответствующих обязанностей на управляющего позволит сократить расходы в процедуре банкротства. При этом кредиторами не оспорена кандидатура финансового управляющего в качестве организатора торгов по каким-либо характеристикам.

Финансовый управляющий является профессиональным участником отношений по банкротству, обладает специальными знаниями в этой сфере, в связи с чем может самостоятельно провести торги, что уменьшит расходы на процедуру банкротства.

Таким образом, вопреки выводам суда первой инстанции, предложенный АО КБ «Рублев» проект Положения в части определения кандидатуры организатора торгов не направлен на получение максимальной выручки от продажи имущества Лучишиной Ю.О., наоборот, в соответствии с данным Положением существенно

повышаются расходы на проведение торгов, что негативно скажется на конкурсной массе должника.

Учитывая изложенное, у суда первой инстанции не имелось оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований, в связи с чем обжалуемое определение подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 3 части 4 статьи 272, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда Московской области от 14 ноября 2025 года по делу № А41-39197/23 отменить.

Признать незаконным Положение о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества, включенного в конкурсную массу, в редакции кредитора АО КБ «РУБЛЕВ» в лице конкурсного управляющего - Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

Внести изменения в Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, являющегося предметом залога в редакции кредитора АО КБ «РУБЛЕВ» в лице конкурсного управляющего - Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

Пункт 1.4 Положения изложить в следующей редакции:

«Организатором торгов по продаже Имущества является финансовый управляющий Должника».

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Московского округа через Арбитражный суд Московской области в месячный срок со дня его принятия.

Председательствующий

Н.Н. Катькина

Судьи:

О.С. Высоцкая

Н.А. Михайлова