



# ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**10АП-20057/2025**

г. Москва

16 марта 2026 года

Дело № А41-91836/23

Резолютивная часть постановления объявлена 11 марта 2026 года

Постановление изготовлено в полном объеме 16 марта 2026 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Каткиной Н.Н.,  
судей Досовой М.В., Михайловой Н.А.,  
при ведении протокола судебного заседания: Батковой Е.А.,  
при участии в заседании:

от финансового управляющего Чермошенцевой Галины Сергеевны Рыкова Аркадия Анатольевича: представитель не явился, извещен,

от Чермошенцевой Галины Сергеевны: представитель не явился, извещен,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Чермошенцевой Галины Сергеевны на определение Арбитражного суда Московской области от 07 ноября 2025 года по делу №А41-91836/23, по ходатайству финансового управляющего Чермошенцевой Галины Сергеевны Рыкова Аркадия Анатольевича об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника,

**УСТАНОВИЛ:**

Финансовый управляющий Чермошенцевой Галины Сергеевны Рыков Аркадий Анатольевич обратился в Арбитражный суд Московской области с ходатайством, в котором просил утвердить положение о реализации недвижимого имущества должника, разрешить разногласия, возникшие по вопросу о реализации заложенного имущества: Здание – назначение: жилое; наименование: жилой дом; площадь: 97.9 кв.м.; количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0; материал наружных стен: деревянные; кадастровый номер: 50:23:0040225:1135; местоположение: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, ДНП "Белаго", ул. Центральная, д. 61/2 и земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; виды разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем; площадь: 644 +/- 18 кв.м.; кадастровый номер: 50:23:0040225:1096; местоположение: Московская область, р-н Раменский, с/п Софьинское, Российская Федерация, обремененные залогом в пользу Абрамова Алексея Георгиевича и Фалиной Анастасии Александровны; утвердить судом условия реализации имущества должника на основании Положения (редакция № 2 от 20.04.25) о порядке и условиях проведения

торгов по реализации имущества Чермошенцевой Г.С., находящегося в залоге у Абрамова А.Г. и Фалиной А.А., представленного финансовым управляющим Рыковым А.А. (л.д. 2, 27-30).

Ходатайство заявлено на основании статей 110, 111, 112, 139 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.02 «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением Арбитражного суда Московской области от 07 ноября 2025 года заявление финансового управляющего имуществом должника удовлетворено, разрешены разногласия между финансовым управляющим и залоговым кредитором, утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Чермошенцевой Г.С. в редакции финансового управляющего № 2 от 20.04.25, утверждена начальная стоимость реализации имущества в размере 12 000 000 рублей (л.д. 85).

Не согласившись с вынесенным судебным актом, Чермошенцева Г.С. обратилась в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит определение отменить, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела (л.д. 88, 91).

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 13 декабря 2023 года Чермошенцева Г.С. признана банкротом, в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Рыков А.А.

Определением Арбитражного суда Московской области от 18 апреля 2025 года в третью очередь реестра требований кредиторов Чермошенцевой Г.С. включено требование Абрамова А.Г. в размере 5 453 354 рубля 42 копейки, из них: 2 000 000 рублей - основной долг, 3 433 999 рублей 92 копейки - проценты, 19 354 рубля 50 копеек - госпошлина, как обеспеченные залогом имущества – жилого дома с кадастровым номером 50:23:0040225:1135, 2-х этажный, общей площадью 97,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Раменский р-н, сельское поселение Софьинское, ДНП «Белаго», ул. Центральная, д. 61/2; земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040225:1096, площадью 644 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Раменский р-н, сельское поселение Софьинское.

Определением Арбитражного суда Московской области от 18 апреля 2025 года в третью очередь реестра требований кредиторов Чермошенцевой Г.С. включено требование Фалиной А.А. в размере 4 909 195 рублей 30 копеек, из них: 1 800 000 рублей - основной долг, 3 090 599 рублей 80 копеек - проценты, 18 595 рублей 50 копеек - госпошлина, как обеспеченные залогом имущества – жилого дома с кадастровым номером 50:23:0040225:1135, 2-х этажный, общей площадью 97,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Раменский р-н, сельское поселение Софьинское, ДНП «Белаго», ул. Центральная, д. 61/2; земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040225:1096, площадью 644 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Раменский р-н, сельское поселение Софьинское.

Финансовым управляющим Рыковым А.А. подготовлен проект положения о порядке и условиях реализации предмета залога, в соответствии с которым жилой дом и

земельный участок по адресу: Московская область, Раменский р-н, с.п. Софьинское, ДНП «Белаго», ул. Центральная, д. 61/2, реализуются по начальной цене 12 000 000 рублей на торгах, проводимых на площадке АО «Новые информационные сервисы» в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества, организатором которых выступает финансовый управляющий.

Возникшие между финансовым управляющим и залоговыми кредиторами разногласия по поводу порядка реализации предмета залога в части осуществления публикаций, установления цены отсечения, шага аукциона и размера задатка были переданы на разрешение суда.

Принимая обжалуемое определение, суд первой инстанции указал, что предложенные финансовым управляющим условия полностью соответствуют положениям Закона о банкротстве.

Апелляционный суд считает выводы суда первой инстанции законными и обоснованными, доводы апелляционной жалобы подлежащими отклонению.

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 финансового управляющего Рыкова А.А. следует, что между ним и залоговыми кредиторами (Абрамовым А.Г., Фалиной А.А.) возникли разногласия по порядку реализации имущества Чермошенцевой Г.С., являющегося предметом залога.

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.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 58 от 23.07.09 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», 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.

В рассматриваемом случае между финансовым управляющим Рыковым А.А. и залоговыми кредиторами (Абрамовым А.Г., Фалиной А.А.) возникли разногласия по поводу порядка реализации имущества Чермошенцевой Г.С., являющегося предметом залога, в части осуществления публикаций, установления цены отсечения, шага аукциона и размера задатка были переданы на разрешение суда.

Согласно предложенному финансовым управляющим Рыковым А.А. проекту положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества Чермошенцевой Г.С., находящегося в залоге у Абрамова А.Г. и Фалиной А.А.,

- начальная цена продажи имущества установлена в размере 12 000 000 рублей,
- задаток составляет 5% от начальной цены продажи,
- шаг аукциона равен 5%,
- срок снижения цены предложения равен 10 дням.

Поскольку доказательств того, что предложенный финансовым управляющим порядок продажи предмета залога нарушает положения Закона о банкротстве или способен негативно повлиять на возможность максимального получения прибыли от реализации имущества не представлено, суд первой инстанции обоснованно утвердил Положение в редакции финансового управляющего.

Довод заявителя апелляционной жалобы о том, что начальная цена продажи имущества является заниженной, подлежит отклонению как документально неподтвержденный.

Чермошенцевой Г.С. не представлены сведения о кадастровой или рыночной стоимости имущества, которые бы подтверждали необходимость реализации его по цене, превышающей определенную финансовым управляющим должника.

По смыслу действующего законодательства, 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.

Задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурентной основе определить наиболее лучшие условия за продаваемое имущество, что, в конечном счете, подчинено общей цели процедуры банкротства: получение наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами.

Реальная рыночная стоимость может быть определена только по результатам торгов на основании баланса интересов покупателя и продавца имущества.

Отклонения между предложенной начальной продажной ценой и действительной стоимостью этого имущества нивелированы процедурой реализации имущества с открытых торгов.

В случае если стоимость имущества была заниженной, в торгах бы приняло участие большее количество участников. Итоговая же цена имущества формируется участниками торгов самостоятельно, путем представления предложений.

Торги в электронной форме являются тем инструментом (механизмом), который позволяет получить (определить) справедливую (рыночную) стоимость имущества. Иными словами, справедливая (рыночная) цена объекта продажи объективно формируется в ходе проведения электронных торгов, на которую управляющий, должник, кредиторы повлиять никоим образом не могут.

При реализации имущества на торгах цена сделки может быть определена, исходя из предложений участников торгов, а итоговая рыночная цена формируется по результатам торгов и проверяется ценой, предложенной лицами, выигравшими торги.

Действительная (рыночная) продажная цена объекта может быть определена только в процессе его реализации на свободных торгах путем сопоставления спроса и предложения, то есть окончательная цена формируется по итогам торгов в результате конкуренции публичных предложений потенциальных покупателей.

В нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Чермошенцевой Г.С. не представлено доказательств того, что спорное имущество может быть реализовано по более высокой цене, а представленное финансовым управляющим Положение о продаже не соответствовало нормам действующего законодательства или привело к ограничению круга потенциальных покупателей.

О проведении по делу судебной экспертизы в целях установления действительной стоимости спорного имущества заинтересованными лицами заявлено не было.

При этом действительная стоимость имущества может быть определена только в ходе проведения торгов по его продаже.

Вопреки доводам заявителя апелляционной жалобы тот факт, что жилой дом и земельный участок по адресу: Московская область, Раменский р-н, с.п. Софьинское, ДНП «Белаго», ул. Центральная, д. 61/2, являются единственным жильем должника, не препятствует удовлетворению заявленных требований.

Из материалов дела не следует, что указанное имущество исключено из конкурсной массы Чермошенцевой Г.С. в порядке пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве или на него невозможно обратить взыскание в связи с утверждением локального мирового соглашения на основании статьи 213.10-1 Закона о банкротстве.

Иных доводов, опровергающих выводы суда первой инстанции по существу, апелляционная жалоба не содержит.

Учитывая изложенное, апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта, в связи с чем апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 части 4 статьи 272, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

Определение Арбитражного суда Московской области от 07 ноября 2025 года по делу № А41-91836/23 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

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:

М.В. Досова

Н.А. Михайлова