



14020019018074

1570223_45240235

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

город Москва
27 октября 2025 года

**Дело № А40-274318/22-79(124)-
423ИП**

Резолютивная часть определения объявлена 27 октября 2025 года
Определение в полном объеме изготовлено 27 октября 2025 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Ланга П.П.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи
Осиповым Д.Д., рассмотрев 20.10-27.10.2025 в открытом судебном заседании
заявление Шевченко Галины Михайловны о разрешении разногласий, в
рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ИП Шевченко Сергея
Анатольевича,

с участием: согласно протоколу судебного заседания.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации в судебном заседании объявляется перерыв с
20.10.2025 до 27.10.2025.

УСТАНОВИЛ:

В производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело №
А40- 274318/2022 о признании несостоятельным (банкротом) Шевченко
Сергея Анатольевича (далее – «Должник», «Шевченко С. А.»).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2024 по
делу № А40- 274318/22 финансовым управляющим Шевченко С.А. утвержден
член САУ «СРО «ДЕЛО» Воробьева Анна Сергеевна, ИНН: 772619558528,
регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных
управляющих 18456.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.04.2024 Шевченко
С. А. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена
процедура реализации имущества (далее – «Решение»).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2024 дело № А40- 274318/22-79(124)-423ИП о несостоятельности (банкротстве) ИП Шевченко Сергея Анатольевича передано на рассмотрение судье Лангу П.П.

31.03.2025 Финансовый управляющий Воробьева А. С. опубликовала сообщение №17553441 о созыве собрания кредиторов для проведения голосования по утверждению положения № 4 о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества Шевченко Сергея Анатольевича, а именно 1/3 доли в праве собственности на квартиру кадастровый номер 77:04:0004012:2631 (далее – «Квартира»). Начальная цена доли в праве собственности на квартиру определена в размере 3 723 575 руб. на основании Отчета № 614/0924 от 11.09.2024. Согласно сообщению о результатах проведения собрания кредиторов № 17769036 от 17.04.2025 на собрании кредиторов утверждено Положение № 4 о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи квартиры (кадастровый номер: 77:04:0004012:2631).

07.05.2025 в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление Шевченко Галины Михайловны о разрешении разногласий относительно рыночной стоимости 1/3 доли квартиры (кадастровый номер: 77:04:0004012:2631).

В судебное заседание по рассмотрению указанного обособленного спора представители заявителя и должника, а также финансовый управляющий лично. Иные, участвующие в деле, лица в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Исследовав письменные материалы дела, представленные документы, в их совокупности, с учетом положений статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно положениям части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующие орган или должностное лицо.

В силу части 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В ходе судебного разбирательства Шевченко Г.М. заявлено

ходатайство о назначении судебной экспертизы, которое судом, применительно к положениям статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, удовлетворено, назначена судебная-оценочная экспертиза, которая поручена эксперту ООО «Городской центр оценки и консалтинга» - Аршинову Ивану Евгеньевичу.

На разрешение эксперта вынесен следующий вопрос: «Какова рыночная стоимость 1/3 доли Шевченко С.А. в праве собственности на квартиру (кад. № 77:04:0004012:2631) площадью 47 кв.м на дату проведения оценки? ?».

05.09.2025 в материалы дела поступило заключение эксперта № 7725 от 26.08.2025, согласно которому рыночная стоимость 1/3 доли Шевченко С.А. в праве собственности на квартиру (кад. № 77:04:0004012:2631) площадью 47 кв.м. на дату проведения оценки составляет 3 160 000 руб.

Перед судебным заседанием в материалы дела поступило ходатайство Шевченко Галины Михайловны о назначении повторной судебной экспертизы, которое судом, оставлено без удовлетворения в связи с нижеследующим.

Требований обязательного осмотра оцениваемого объекта в действующих нормативных документах по оценке не содержится. В федеральном стандарте по оценке недвижимости (ФСО-7) предусматривается возможность подготовки экспертного исследования без проведения осмотра.

Согласно пункту 5 ФСО-7 при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Осмотр квартиры не проводился ввиду отсутствия к ней доступа. Вся необходимая для оценки квартиры информация содержится в материалах дела. Дом типовой, 9-ти этажный, панельный, 1975 года постройки.

Относительно доводов в части использования методов исследования, судом учитывается следующее.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к

наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Метод сравнения продаж часто даёт наиболее надёжные данные об объекте недвижимости, особенно о квартире в типовом жилом доме, поскольку продажи основаны на действиях покупателей и продавцов на рынке. Этот подход предполагает, что типичный покупатель будет сравнивать цены продаж и запрашиваемые цены, чтобы сделать наилучшую покупку. Соответственно, наиболее репрезентативная выборка по Объектам-аналогам способствует получению объективных результатов стоимости.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО-1, Часть IV. пункт 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода - достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры - невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертом в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Таким образом, применение затратного и доходного подходов к оценке квартиры дает искаженные результаты стоимости.

В заключении эксперта указаны предложения по объектам аналогичным рассматриваемому в количестве 10 предложений. Эта информация приведена в разделе анализа ценообразующих факторов в

разделе про анализ сделок (предложений), влияющих на стоимость объекта оценки. Данные приведены информативно, для определения среднего интервала стоимости 1 кв.м жилья.

В оценочной деятельности, особенно в оценке недвижимости в отсутствие норм (стандартов, методических рекомендаций), подробно регламентирующих алгоритм и методы оценки стоимости недвижимости, сложилась практика построения моделей сравнительного подхода с использованием трех-пяти объектов-аналогов. Это можно рассматривать как негласную договоренность оценочного сообщества и потребителей оценки о необходимости и достаточности такого количества объектов-аналогов для получения достоверного результата оценки рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

Между тем, нормативных требований к количеству объектов-аналогов в сравнительном подходе не имеется, в связи с чем, оценщик принимает решение об их количестве на свое усмотрение. В представленном заключении эксперта для расчетов были выбраны 4 объекта-аналога, для подтверждения их достаточности и существенности использовался калькулятор вариации.

В части доводов относительно отсутствия согласования результатов и указания диапазона стоимости судом учитывается следующее.

Рыночная стоимость имущества, входящего в состав объекта оценки была рассчитана оценщиком только сравнительным подходом к оценке стоимости права собственности.

Соответственно, вес сравнительного подхода к оценке имущества составил 100% (ФСО-7, пункт 30). После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Диапазон цен не требовался.

При указанных обстоятельствах, ходатайство заявителя о назначении повторной судебной экспертизы, в отсутствии денежных средств на депозитном счете суда для оплаты стоимости экспертного исследования, судом отклоняется.

Относительно требования об утверждении положения о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Шевченко Сергея Анатольевича, суд приходит к выводу о необходимости разрешения разногласий, путем утверждения Положение № 4 о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Шевченко Сергея Анатольевича с начальной сумой продажи в размере 3 160 000 руб., в связи с нижеследующим.

Как установлено статьей 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества

должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу пункта 1 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом, введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Согласно пункту 4 данной статьи Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в конкурсную массу может включаться имущество гражданина, составляющее его долю в общем имуществе, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским законодательством, семейным законодательством.

Из разъяснений, изложенных в пункте 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 45 от 13.10.2015 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» следует, что в соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 и 140 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с частью 3 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Принимая во внимание особенности банкротства гражданина, цель процедуры реализации имущества, суд полагает, что представленное финансовым управляющим Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника, соответствует требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и не нарушает прав и законных интересов кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований.

Оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества, включенного в конкурсную массу должника, а именно: 1/3 доли в праве собственности на квартиру (кад. № 77:04:0004012:2631) площадью 47 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, корп. 3,

кв. 102.

При этом суд учитывает, что в рамках настоящего дела, подлежит реализации имущество в соответствии с требованиями действующего законодательства путем продажи на открытом аукционе с возможностью повышения начальной цены, таким образом, цена, по которой имущество будет реализовано, может быть выше первоначальной цены продажи.

Согласно представленному в материалы дела экспертному заключению № 7725-09-03 стоимость спорного объекта недвижимого имущества составляет 3 160 000 руб.

В связи с чем, надлежит разрешить разногласия, утвердив Положение № 4 о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Шевченко Сергея Анатольевича с начальной сумой продажи в размере 3 160 000 руб.

Руководствуясь статьями 82, 87, 32, 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 123, 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Москвы

ОПРЕДЕЛИЛ:

Ходатайство Шевченко Галины Михайловны о назначении повторной судебной экспертизы – оставить без удовлетворения.

Разрешить разногласия: утвердить Положение № 4 о начальной продажной цене, порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Шевченко Сергея Анатольевича с начальной ценой продажи в размере 3 160 000 руб.

Определение может быть обжаловано в месячный срок со дня изготовления в полном объеме в Девятый арбитражный апелляционный суд.

СУДЬЯ

П.П. ЛАНГ

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 27.08.2024 13:37:11

Кому выдана ЛАНГ ПЕТР ПЕТРОВИЧ