



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

214001, г. Смоленск, ул. Большая Советская, д. 30/11
[http:// www.smolensk.arbitr.ru](http://www.smolensk.arbitr.ru); e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
тел.8(4812) 24-47-71; 24-47-72; факс 8(4812)61-04-16

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Смоленск
08.05.2026

Дело № А62-5781-2/2025

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Козлова А.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Захаровой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Виноградова Андрея Сергеевича

о разрешении разногласий между финансовым управляющим и ПАО «Сбербанк России» по утверждению Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника гражданина РФ Титовой Лидии Александровне (дата рождения: 28.12.1989; место рождения: гор. Вязьма, Смоленская область; место жительства: 215110, Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Полины Осипенко, д.24, кв.2; ИНН 672207891020; СНИЛС 148-435-901 83)

при участии в судебном заседании:

от лиц, участвующих в деле: не явились, извещены надлежащим образом,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда Смоленской области от 12.08.2025 года Титова Лидия Александровна признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим утвержден член саморегулируемой организации Союза "Саморегулируемая организации "Гильдия арбитражных управляющих" Виноградов Андрей Сергеевич.

Сообщение опубликовано в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации (газета «Коммерсантъ») в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 23.08.2025 года, сообщение № 77238804670, включено в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве 15.08.2025 года, сообщение № 19150600.

11.02.2026 года Виноградов Андрей Сергеевич обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий, возникших с кредитором ПАО «Сбербанк России» по вопросу утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника – земельного участка, кадастровый номер № 67:02:0040404:45, площадью 714 +/- 19 кв.м., и нежилого здания, кадастровый номер № 67:02:0040401:150, площадью 27,1 кв.м., расположенные по адресу: Смоленская обл., Вяземский р-н, Андрейковское с/п, ур. Ямское, СНТ «Строитель», массив-4, уч. № 8.

Кредитором ПАО «Сбербанк России», а также иными лицами, участвующими в деле, отзывы не представлены.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились.

Суд, руководствуясь статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), статьей 60 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) считает

возможным рассмотреть заявление в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Изучив доводы участников процесса, исследовав и оценив в совокупности по правилам статей 67, 68, 71 АПК РФ все имеющиеся в материалах дела доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве арбитражные суды рассматривают 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.

В случае наличия между финансовым управляющим и собранием кредиторов (комитетом кредиторов) разногласий по вопросу согласования порядка продажи имущества должника данные разногласия разрешаются в порядке, предусмотренном статьей 60 Закона о банкротстве.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу.

В соответствии с пунктами 1, 2, 3 статьи 213.26 Закона о 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 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения проект положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества.

Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона. В течение двух месяцев собрание кредиторов или комитет кредиторов должны утвердить указанное положение. Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который предложен финансовым управляющим. Сведения об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества включаются финансовым управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

В течение двух месяцев с даты включения указанных сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о разногласиях относительно утвержденного положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина. По результатам разрешения разногласий арбитражный суд выносит определение об утверждении положения о порядке, об условиях, о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества.

Как усматривается из материалов дела в ходе проведенных мероприятий по установлению имущества должника в конкурсную массу Титовой Л.А. включены земельный участок, кадастровый номер № 67:02:0040404:45, площадью 714 +/- 19 кв.м., и нежилое здание, кадастровый номер № 67:02:0040401:150, площадью 27,1 кв.м., расположенные по адресу: Смоленская обл., Вяземский р-н, Андрейковское с/п, ур. Ямское, СНТ «Строитель», массив-4, уч. № 8

В материалы дела представлено решение об оценке имущества должника, согласно которому начальная продажная цена указанного имущества определена финансовым управляющим в сумме 320 000 руб.

06.11.2025 финансовым управляющим на сайте ЕФРСБ опубликовано сообщение о дате собрания кредиторов Титовой Л.А. в форме заочного голосования (Сообщение №20261498 от 06.11.2025) со следующей повесткой:

1. Принятие к сведению описи и оценки имущества Должника;
2. Утверждение начальной стоимости имущества Должника согласно решению об оценке;
3. Утверждение положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества Должника в редакции финансового управляющего;
4. Принятие решение об опубликовании сообщения о результатах проведения собрания кредиторов в форме заочного голосования и протокола собрания кредиторов на сайте ЕФРСБ.

В связи с отсутствием заполненных бюллетеней собрание кредиторов, назначенное на 08.12.2025, признано несостоявшимся, в связи с чем финансовым управляющим были опубликованы сведения о положениях о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина (Сообщение на ЕФРСБ №20835920 от 15.12.2025), редакции которых были представлены на рассмотрение собранию кредиторов, в отношении указанного земельного участка и нежилого помещения по адресу: Смоленская обл., Вяземский р-н, Андрейковское с/п, ур. Ямское, СНТ «Строитель», массив-4, уч. № 8.

Финансовым управляющим разработано Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Должника, согласно которому начальная стоимость вышеуказанного имущества должника составляет 320 000 руб. Также определена минимальная цена реализации имущества (цена отсечения) – 20% от начальной стоимости имущества на повторных торгах.

20.01.2026 от кредитора ПАО «Сбербанк России» в адрес финансового управляющего поступило требование о проведении повторного собрания кредиторов с целью утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника с учетом замечаний ПАО «Сбербанк России», в котором кредитор указал, что согласно заключению ООО «Мобильный оценщик» № 2-260115-2512540 от 15.01.2026 о стоимости имущества рыночная стоимость спорного земельного участка и нежилого дома составляет 411 000 руб.

Финансовый управляющий пояснил, что не возражает против установления начальной продажной стоимости земельного участка и нежилого помещения по адресу: Смоленская обл., Вяземский р-н, Андрейковское с/п, ур. Ямское, СНТ «Строитель», массив-4, уч. № 8, в размере 411 000 руб.

Вместе с тем из приложенного протокола разногласий от 20.01.2026 усматривается, что ПАО «Сбербанк России» также не согласен с предложенным финансовым управляющим размером минимального порога снижения начальной цены продажи имущества (цена отсечения), указав на необходимость установления минимальной допустимой цены (цена отсечения) продажи вышеуказанного имущества в размере 45 %.

Поскольку разногласия передаются на разрешение суда, суд должен определить наиболее целесообразные правила продажи имущества, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц, а не только интересы заявителя - кредитора.

По смыслу и содержанию статьи 2 Закона о банкротстве целью реализации имущества должника является последовательное и эффективное проведение мероприятий по получении наибольшей выручки от реализации имущества должника, максимальное наполнение конкурсной массы для соразмерного удовлетворения требований кредиторов должника.

Реализация имущества должника посредством проведения торгов подчинена общей цели названной процедуры - наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абз. 16 ст. 2, ст. ст. 110, 111, 124, 139 Закона о банкротстве).

Следовательно, действия, касающиеся определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должника должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели - получение максимальной выручки.

Как усматривается из материалов дела, финансовый управляющий согласен с позицией кредитора в части установления начальной продажной стоимости спорного имущества в размере 411 000 руб. При этом между финансовым управляющим и конкурсным кредитором имеются разногласия в части определения минимальной допустимой цены (цены отсечения) продажи земельного участка и нежилого помещения по адресу: Смоленская обл., Вяземский р-н, Андрейковское с/п, ур. Ямское, СНТ «Строитель», массив-4, уч. № 8

Закон о банкротстве не содержит каких-либо ограничений относительно величины снижения и не предусматривает обязательность установления минимальной цены реализации (цены отсечения) имущества должника путем публичного предложения, равно как и срока, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

При определении таких показателей необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности.

Цель продажи имущества должника путем публичного предложения состоит в реализации имущества путем систематического снижения цены.

При этом продажа посредством публичного предложения обеспечивает реализацию имущества должника по цене, соответствующей спросу и в наиболее короткие сроки.

Основной целью таких торгов является скорейшая реализация имущества должника, но при этом на данном этапе предполагается его продажа в условиях низкого потребительского спроса и невысокого интереса в его приобретении.

Отсутствие покупательского спроса неизбежно приведет к снижению цены до того момента, когда появится реальный покупательский спрос, вне зависимости от формы реализации имущества.

Согласно доводам финансового управляющего установление порога отсечения в размере 20% от начальной продажной цены при реализации имущества на последних торгах в форме публичного предложения, как в наибольшей мере отвечающий интересам кредиторов, позволяет обеспечить пополнение конкурсной массы. Такой порядок предложения имущества увеличит круг потенциальных покупателей, поскольку привлекательность имущества возрастает прямо пропорционально снижению цены, а переход к порядку, устанавливающему дальнейшую судьбу имущества, предусмотренному статьей 148 Закона о банкротстве, в таком случае будет возможен только после исчерпания возможности реализовать имущество хотя бы по самой минимальной цене предложения. При этом следует учитывать, что до продажи имущества на торгах посредством публичного предложения уже признаны несостоявшимися двое торгов в форме аукциона. То есть завышение минимальной цены отсечения в условиях отсутствия покупательского спроса лишает смысла продажу имущества посредством публичного предложения.

Также финансовый управляющий пояснил, что наличие в положении условий, устанавливающих порог отсечения в размере 45% от начальной продажной цены при реализации на публичных торгах, является нецелесообразным, поскольку реальная стоимость имущества, за которую оно будет впоследствии реализовано, определяется условиями рынка, и решающим фактором в данном вопросе является спрос. Установление

высокой минимальной продажной цены может привести к необходимости дополнительного утверждения изменений в положение при достижении порога отсечения, затягиванию процесса реализации имущества и способствует необоснованному затягиванию сроков процедуры банкротства.

ПАО «Сбербанк России» отзыв не представил, доводы финансового управляющего кредитором не опровергнуты.

Каких-либо иных обоснованных возражений по порядку и условиям реализации не представлено, разработанное финансовым управляющим положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина не противоречит требованиям Закона о банкротстве.

На основании изложенного суд не находит оснований не согласиться с указанными доводами финансового управляющего. В данном случае установление более высокой цены отсечения не способно повлиять на потенциальных покупателей, поскольку стоимость имущества определяется рыночными условиями. С учетом состояния спорного объекта, его качественных характеристик, со снижением цены круг потенциальных покупателей имущества увеличивается, поэтому установление наименьшей цены отсечения предполагает предложение имущества большему числу потенциальных покупателей

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суд утверждает Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции финансового управляющего, но с установлением судом начальной цены продажи имущества должника в размере 411 000 руб.

Руководствуясь статьями 4, 60, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Разрешить разногласия между публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) и финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества гражданина-должника в редакции финансового управляющего, за исключением п. 2.2 Положения.

Установить в пункте 2.2 начальную продажную стоимость в соответствии с Заключением о стоимости имущества № 2-260115-2512540 от 15.01.2026 в размере 411 000 руб.

Определение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

А.А. Козлов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 27.03.2025 9:10:32
Кому выдана Козлов Александр Андреевич