

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной Сторожки, 12

адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****№ 09АП-29884/2026**г. Москва  
28.07.2026

Дело № А40-163089/24

Резолютивная часть постановления объявлена 15.07.2026

Постановление изготовлено в полном объеме 28.07.2026

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи С.А. Назаровой,  
судей А.А. Комарова, Ю.Л. Головачевой,  
при ведении протокола помощником судьи Кирилловой А.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Иванова Сергея Юрьевича на определение Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2026 по делу № А40-163089/24 о разрешении разногласий между финансовым управляющим Иванова Сергея Юрьевича и залоговым кредитором ООО «ПромТрансБанк; об утверждении организатором торгов по продаже имущества должника: квартиры, расположенной по адресу: Москва, Фили-Давыдково, ул. Кастанаевская, д. 51, корп. 3, кв.36, этаж № 12, находящейся в залоге ООО «ПромТрансБанк» - финансового управляющего Иванова С.Ю. - Атнабаева Дмитрия Роляевича,  
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Иванова Сергея Юрьевича,  
при участии представителей, согласно протоколу судебного заседания.

**УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 11.09.2025 (резоллютивная часть от 10.09.2025) Иванов Сергей Юрьевич признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Атнабаев Д.Р.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 31.07.2024 требование Банк ПТБ (ООО) включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника в размере 8 122 900,07 руб. – основной долг, 1 939 800,73 руб. - проценты, 1 915 365,44 руб. - штрафы, 786,68 руб. – комиссия, с учетом положений п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве, как обеспеченное залогом.

В Арбитражный суд города Москвы 26.01.2026 поступило заявление финансового управляющего должника о разрешении разногласий, возникших с залоговым кредитором.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 24.04.2026 (резоллютивная часть от 15.04.2026) разрешены разногласия между финансовым управляющим должника и

залоговым кредитором ООО «ПромТрансБанк», определен финансовый управляющий организатором торгов по продаже квартиры должника с кадастровым номером 77:07:0005004:3007, находящейся в залоге ООО «ПромТрансБанк».

Не согласившись с принятым определением, Иванов С.Ю. подал апелляционную жалобу в Девятый арбитражный апелляционный суд, в которой просит отменить судебный акт и утвердить положение о продаже имущества в редакции должника.

В материалы дела от конкурсного управляющего Банк ПТБ (ООО), финансового управляющего должника поступили отзывы, которые приобщены к материалам дела.

Представитель апеллянта в судебном заседании настаивал на удовлетворении апелляционной жалобы.

Представитель финансового управляющего должника в судебном заседании возражал против удовлетворения апелляционной жалобы по доводам, изложенным в приобщенном к материалам дела отзыве.

Иные лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежаще.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте <http://kad.arbitr.ru>.

Рассмотрев дело в порядке статей 156, 266 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность определения, суд апелляционной инстанции приходит к следующему.

В силу положений статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом.

Как следует из материалов дела, вступившим в законную силу определением Арбитражного суда от 31.07.2024 Банк ПТБ (ООО) (далее – залоговый кредитор) включен в третью очередь реестра требований кредиторов Иванова Сергея Юрьевича в размере 8 122 900,07 руб. - основной долг, 1 939 800,73 руб. - проценты, 1 915 365,44 руб. - штрафы, 786,68 руб. - комиссия, с учетом положений п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве, как обеспеченное залогом имущества должника - квартира, расположенная по адресу: Москва, Фили-Давыдково, ул. Кастанаевская, д. 51, корп. 3, кв.36, этаж № 12, кадастровый номер 77:07:0005004:3007.

Залоговый кредитор разработал проект Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, согласно которому организатором торгов по продаже залогового имущества выступает АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413).

Залоговый кредитор настаивал на утверждении положения о продаже имущества в своей редакции, предусматривающей привлечение АО «Российский аукционный дом» в качестве организатора торгов, в обоснование ссылаясь на установленное Законом о банкротстве право залогового кредитора определять порядок и условия продажи, и выбранная кредитором организация обладает значительным опытом, широкой сетью филиалов, входит в перечень организаторов торгов по продаже государственного имущества и операторов электронных торговых площадок. По мнению кредитора, привлечение профессионального организатора торгов отвечает интересам всех кредиторов, поскольку способствует наиболее выгодной реализации заложенного имущества и максимальному удовлетворению требований реестра.

Финансовый управляющий, не согласившись с поступившим от залогового кредитора Положением о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, обратился в

суд с заявлением о разрешении разногласий, в обоснование указывая на то, что привлечение специализированного организатора приведёт к дополнительным расходам за счёт конкурсной массы, что негативно отразится на удовлетворении требований других кредиторов, тогда как финансовый управляющий обладает необходимыми компетенциями для самостоятельной организации торгов и отсутствует обоснование необходимости и преимуществ привлечения сторонней организации, а также доказательств, что это обеспечит более высокую цену или расширит круг покупателей, а размер вознаграждения в процентном соотношении от суммы реализации является завышенным и несоразмерным.

Из материалов дела следует, что должником представлена письменная позиция по существу возникших разногласий, а также разработан проект Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества с учетом тех изменений, которые, по мнению должника, имеют существенное значение, в том числе о необходимости размещения объявлений о продаже заложенного имущества в интернет – ресурсах (Яндекс Недвижимость, Авито, ЦИАН). Также должник приводил доводы и пояснения относительно статуса единственного жилья и его фактического использования.

Суд первой инстанции, отклонив доводы должника относительно наличия статуса единственного у жилого помещения, и разрешил разногласия, утвердив организатором торгов финансового управляющего должника.

Суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены судебного акта суда первой инстанции.

В соответствии с п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов о нарушении их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В соответствии пунктом 2 статьи 138 Закона о банкротстве в случае, если залогом имущества должника обеспечиваются требования конкурсного кредитора по кредитному договору, из средств, вырученных от реализации предмета залога, восемьдесят процентов направляется на погашение требований конкурсного кредитора по кредитному договору, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Оставшиеся средства от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в следующем порядке: пятнадцать процентов от суммы, вырученной от реализации предмета залога, для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника в целях погашения указанных требований; оставшиеся денежные средства - для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Согласно пункту 2.1 статьи 138 Закона о банкротстве, денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете должника после полного погашения таких требований, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества должника требований конкурсных кредиторов, не погашенной из стоимости предмета залога в связи с удержанием части стоимости для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредитора, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, включаются в конкурсную массу.

Как следует из материалов дела, согласно п. 1.4 Положения организатором торгов по продаже имущества в редакции залогового кредитора является АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413), и размер его вознаграждения организатора составляет 5% от цены реализации имущества.

В пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, что порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается положениями Закона о банкротстве.

Между тем, предоставленное залоговому кредитору право утверждать Положение о продаже (пункт 6 статьи 18.1, абзац второй пункта 4 статьи 138, абзац второй пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве) не является безусловным.

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

По общему правилу организация торгов имуществом должника возлагается на арбитражного управляющего, обладающего знаниями по организации торгов по продаже имущества должника с целью расчета с кредиторами

Привлечение сторонней организации для проведения торгов имуществом должника 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.

Право на привлечение лиц для оказания специализированных услуг может быть обусловлено особым характером и объемом работ, необходимых для выполнения в отношении конкретного должника. Такой особый характер и объем работ для целей отнесения на имущество должника должен быть обоснован.

Судом первой инстанции учтено, что в рассматриваемом случае, предметом залога, подлежащим реализации, является квартира, которая представляет собой стандартное жилое помещение в многоквартирном доме, не обладающее какими-либо уникальными характеристиками, которые требовали бы специальных знаний или навыков для его реализации, а также не является уникальным сложным объектом, который требовал бы привлечения особого организатора торгов.

Материалы спора не содержат доказательства того, что организация торгов специализированной организацией АО «РАД» каким-либо образом повлияет на возможность получения максимальной цены от продажи имущества должника, либо на доступ к торгам, и будет способствовать максимальному удовлетворению требований кредиторов, что указанное лицо имеет эксклюзивную, недоступную иным потенциальным организаторам и операторам, возможность осуществить какие-либо действия по поиску и привлечению покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества.

Напротив, с учетом объема реализуемого имущества должника и специфики такого имущества, привлечение специализированной организации АО «РАД» в качестве организатора торгов повлечет дополнительные расходы для должника в виде вознаграждения организатора торгов за услуги, навыками для выполнения которых

обладает сам финансовый управляющий, и что, в конечном счете, отразится на размере удовлетворения требований кредиторов.

В настоящем случае судом первой инстанции обоснованно учтено, что 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.

Доказательств того, что данные функции финансовый управляющий не способен исполнить самостоятельно, без привлечения специализированной организации, суду не представлено.

Залоговым кредитором не обосновано каким образом АО «РАД» обеспечит более высокую цену реализации имущества по сравнению с торгами, организованными финансовым управляющим через стандартные электронные торговые площадки, аккредитованные для процедур банкротства.

При этом, судом первой инстанции обоснованно отмечено, что изъятие из конкурсной массы более 1,2 миллиона рублей в пользу АО «РАД» напрямую уменьшает объем средств, которые могли бы быть направлены на удовлетворение текущих и реестровых требований кредиторов, что противоречит основной цели процедуры банкротства - наиболее полному и соразмерному удовлетворению требований кредиторов.

Залоговый кредитор также документально не подтвердил и не обосновал необходимость установления вознаграждения организатора торгов в процентном соотношении от суммы продажи.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции правомерно разрешил разногласия, утвердив организатором торгов финансового управляющего должника.

При этом, суд первой инстанции дал оценку доводам должника относительно статуса единственного жилья и его фактического использования, и указанное не влияет на разрешение разногласий.

При этом, разногласия между финансовым управляющим и залоговым кредитором возникли только в части организатора торгов, а также положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, находящегося в залоге у Банк ПТБ (ООО), которое не содержит порядок распределения выручки от реализации предмета залога.

Закон о банкротстве предусматривает утверждение залоговым кредитором только начальной продажной цены предмета залога, порядка и условий проведения торгов, а именно в силу п.4 ст.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, довод должника о том, что судом не разрешен вопрос о признании квартиры единственным жильем должника подлежит отклонению, поскольку предметом настоящего спора не являлся.

Доказательств исключения спорного имущества из конкурсной массы в материалы дела не представлено.

Из материалов банкротного дела следует, что должником инициирован обособленный спор о признании спорной квартиры единственным жильем, и определением от 30.04.2026 возбуждено производство.

Таким образом, возражения должника относительно определения исполнительного иммунитета на предмет залога являются предметом рассмотрения в суде первой инстанции вышеуказанного обособленного спора.

Кроме того, в конкурсную массу не включено имущество, признанное финансовым управляющим единственным жильем (адрес: Республика Башкортостан, д. Соколовка, кадастровый номер 02:53:030401:44).

Таким образом, доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые влияли на обоснованность и законность определения суда, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в результате чего признаются судом апелляционной инстанции необоснованными и несостоятельными.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены судебного акта, судом первой инстанции не допущено.

При указанных обстоятельствах, суд апелляционной инстанции считает определение суда первой инстанции обоснованным, соответствующим нормам материального права и фактическим обстоятельствам дела, в связи с чем, не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы по изложенным в ней доводам.

Руководствуясь ст. ст. 176, 266 - 269, 272 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации, апелляционный суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2026 по делу № А40-163089/24 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

С.А. Назарова

Судьи:

А.А. Комаров

Ю.Л. Головачева