



14020020063727

1570012_47297654

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-163089/24-177-441

24 апреля 2026 г.

Резолютивная часть определения объявлена 15 апреля 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 24 апреля 2026 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Марасанова В.М.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Меликовой Л.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве)
индивидуального предпринимателя – главы крестьянского (фермерского) хозяйства Иванова
Сергея Юрьевича (ИНН 773179676128, ОГРНИП 316774600486306),

при участии: согласно протоколу судебного заседания,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 11.09.2025 (резолютивная часть от 10.09.2025) Иванов Сергей Юрьевич признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим должника утвержден Атнабаев Дмитрий Роляевич (ИНН 380412241163, адрес для направления корреспонденции: 197136, г. Санкт-Петербург, а/я 96), член САУ «Возрождение», о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» №173(8105) от 20.09.2025.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 31.07.2024 требование Банк ПТБ (ООО) включено 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.

В Арбитражный суд города Москвы 26.01.2026 в электронном виде поступило заявление финансового управляющего должника Атнабаева Д.Р. о разрешении разногласий, возникших между финансовым управляющим и залоговым кредитором.

В настоящем судебном заседании рассматривалось вышеуказанное заявление по существу.

Представитель должника заявил ходатайство об отложении судебного заседания.

Суд протокольным определением от 15.04.2026 отказал в удовлетворении ходатайства должника об отложении судебного заседания ввиду отсутствия правовых оснований, предусмотренных ст.158 АПК РФ.

Лица, участвующие в деле, огласили позиции по делу.

Заслушав мнение лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, оценив представленные документы, суд пришел к следующим выводам.

Настоящее заявление финансового управляющего должника Атнабаева Д.Р. заявлено на основании статьи 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которому просит суд разрешить разногласия, возникшие относительно порядка, сроков и условий продажи заложенного имущества должника, а именно в части организатора торгов.

Так, 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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, руководствуясь положениями статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) залоговый кредитор разработал проект Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества, согласно которому организатором торгов по продаже заложенного имущества выступает АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413).

Залоговый кредитор настаивает на утверждении положения о продаже имущества в своей редакции, предусматривающей привлечение АО «Российский аукционный дом» в качестве организатора торгов. В обоснование своей позиции кредитор приводит следующие доводы:

- установленное Законом о банкротстве право залогового кредитора определять порядок и условия продажи;

- выбранная кредитором организация обладает значительным опытом, широкой сетью филиалов, входит в перечень организаторов торгов по продаже государственного имущества и операторов электронных торговых площадок.

Таким образом, кредитор полагает, что 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 настоящим заявлением о разрешении разногласий.

Мотивируя свою позицию относительно предложенного залоговым кредитором проекта Положения о порядке, сроках и об условиях продажи имущества должника финансовый управляющий опирается на нижеследующие аргументы:

- привлечение специализированного организатора приведёт к дополнительным расходам за счёт конкурсной массы, что негативно отразится на удовлетворении требований других кредиторов;

- финансовый управляющий обладает необходимыми компетенциями для самостоятельной организации торгов;

- отсутствует обоснование необходимости и преимуществ привлечения сторонней организации, а также доказательств, что это обеспечит более высокую цену или расширит круг покупателей;

- 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 Положением 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 таких интернет-ресурсах, как Яндекс Недвижимость, Авито, ЦИАН. По существу разногласий поддерживает позицию управляющего и полагает

экономически целесообразным возложить организацию торгов на финансового управляющего. Также приводит доводы и пояснения относительно статуса единственного жилья и его фактического использования.

Суд, исследовав материалы дела, оценив доводы и возражения лиц, участвующих в деле, приходит к следующему выводу.

Согласно п. 1.4 Положения организатором торгов по продаже Имущества является АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413). Размер вознаграждения организатора торгов 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

Аналогичная правовая позиция изложена в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449.

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.

Согласно позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2019 № 308-ЭС19-449, 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.

В настоящем 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.

В данном случае отсутствуют 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.

Так, по смыслу статей 20, 20.2 и 213.9 Закона о банкротстве, финансовый управляющий является лицом, имеющим специальную подготовку в области антикризисного управления и необходимый опыт, позволяющие исполнять обязанности арбитражного управляющего в соответствии с законодательством о банкротстве.

Помимо вышеизложенного, суд учитывает нижеследующее.

В соответствии со статьей 213.27 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества, распределяются в следующем порядке: 80% на погашение требований кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, 10% - на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества гражданина для погашения указанных требований, оставшиеся денежные средства - на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете гражданина после полного погашения указанных требований, включаются в конкурсную массу. При отсутствии кредиторов первой и второй очереди (или при достаточности иного имущества для расчетов с ними) и при условии, что первоначальные восемьдесят процентов не покрыли полностью обеспеченное залогом требование, указанные десять процентов по смыслу абзацев пятого и шестого пункта 5 статьи 213.27 Закона о банкротстве направляются на расчеты с залоговым кредитором.

Оставшиеся денежные средства (иные десять процентов) направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, и расходов, связанных с реализацией предмета залога. При этом указанные денежные средства подлежат распределению в следующем порядке. Из иных десяти процентов в первую очередь погашаются расходы, понесенные в связи с продажей заложенного имущества, в частности, на его оценку, проведение торгов, выплату финансовому управляющему вознаграждения, начисленного в результате удовлетворения требований залогового кредитора, оплату привлеченным лицам, услуги которых были необходимы для реализации предмета залога.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему, расходов на оплату услуг лиц, привлеченных финансовым управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, направляются на погашение части обеспеченных залогом имущества гражданина требований конкурсных кредиторов, не погашенной из стоимости предмета залога в соответствии с настоящим пунктом. Денежные средства, оставшиеся после полного погашения расходов, предусмотренных настоящим абзацем, и требований кредиторов, обеспеченных залогом реализованного имущества, включаются в конкурсную массу.

Не удовлетворенные за счет стоимости предмета залога требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

Начальная цена продажи имущества составляет 29 400 000,00 руб. При реализации по данной стоимости АО «РАД» получит вознаграждение в размере 1 470 000 руб.

Цена реализации на последнем периоде торгов посредством публичного предложения - 24 343 200,00 руб. При реализации по данной стоимости АО «Российский аукционный дом» получит вознаграждение в размере 1 217 160 руб.

Следует отметить, при начальной цене продажи квартиры 29 400 000 руб., требования ООО «ПромТрансБанк», обеспеченные залогом, составляют около 10 063 487,48 руб. Так,

стоимость залогового имущества более чем в 2,5 раза превышает размер обеспеченных залогом требований Банка.

При проведении торгов реализации квартиры АО «РАД» получит вознаграждение в размере от 1 217 160 руб. до 1 470 000 руб., что существенно уменьшит конкурсную массу, и скажется на размере удовлетворения требований текущих и реестровых кредиторов.

Таким образом, выплата необоснованно завышенного вознаграждения АО «РАД» в размере от 1 217 160 руб. до 1 470 000 руб. будет произведена в приоритетном порядке из иных 10% (т.е. из денег, предназначенных на покрытие расходов), до того, как какая-либо часть этих средств сможет быть направлена на дополнительные расчеты с залоговым кредитором или включена в конкурсную массу для последующего распределения иным кредитором.

Следовательно, 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.

Согласно ч. 1 ст. 213.27 Закона о банкротстве после удовлетворения требований залогового кредитора за счет суммы, вырученной от реализации предмета залога, оставшиеся денежные средства вносятся в конкурсную массу для расчетов с кредиторами текущих платежей и кредиторами, требования которых не обеспечены залогом. Таким образом, выплата вознаграждения в размере более миллиона рублей непосредственно и существенно снижает вероятность и размер удовлетворения требований всех остальных кредиторов.

По общему правилу размер подобного вознаграждения должен устанавливаться в твердой фиксированной сумме, так как набор действий организатора торгов или оператора электронной площадки является стандартным» (абзацы со 2 по 9 п. 8, п. 20 ст. 110 Закона о банкротстве, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.03.2024 № Ф05-3674/2019 по делу №А40-252291/2017).

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

Согласно пункту 6 статьи 138 Закона о банкротстве расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

Между тем, в соответствии с абзацем вторым пункта 7 статьи 20.7 Закона о банкротстве оплата услуг лиц, решение о привлечении которых принято кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества должника, в связи с реализацией заложенного имущества осуществляется за счет средств соответствующего кредитора.

Это означает, что в случае, когда организатор торгов по продаже предмета залога привлечен по инициативе кредитора, чьи требования обеспечены залогом имущества, оплата услуг организатора торгов осуществляется не за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога до их распределения, а за счет части денежной массы, подлежащей перечислению в пользу залогового кредитора в порядке и размере, определенными статьями 138 и 213.26 Закона о банкротстве.

Таким образом, назначение АО «РАД» (ИНН 7838430413) организатором для продажи квартиры приведет к неоправданному увеличению расходов на проведение процедуры банкротства за счет имущества должника, поскольку финансовый управляющий в силу своей профессиональной квалификации и возложенных на него законом обязанностей обладает всеми необходимыми навыками и полномочиями для самостоятельной организации и проведения торгов таким имуществом. Уплата вознаграждения в размере 5% от суммы реализации несоразмерно уменьшит конкурсную массу, что прямо противоречит цели процедуры — максимальному удовлетворению требований кредиторов.

Исходя из того, что одной из основных задач финансового управляющего является недопущение неоправданного увеличения расходов на процедуру банкротства за счет суммы оплаты процедуры торгов, суд соглашается с доводами управляющего о том, что экономически целесообразным является определение в качестве организатора торгов именно финансового управляющего должника, что позволит провести торги с минимальными расходами.

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.

Доводы должника относительно статуса единственного жилья и его фактического использования суд исследовал, оценил и не принимает ко вниманию в силу их бесосновательности, а также в связи с тем, что, по мнению суда, они отношения к рассматриваемому делу не имеют и (или) не могут повлиять на результат его рассмотрения.

Верховный суд Российской Федерации в определении от 30.08.2017 № 305-КГ17-1113 указал, что не отражение в судебных актах всех имеющихся в деле доказательств либо доводов стороны не свидетельствует об отсутствии их надлежащей судебной проверки и оценки.

Принимая во внимания установленные по делу обстоятельства, суд полагает возможным разрешить возникшие разногласия относительно порядка, сроков и условий продажи имущества должника, и утвердить организатором торгов по продаже имущества должника: квартиры, расположенной по адресу: Москва, Фили-Давыдково, ул. Кастанаевская, д. 51, корп. 3, кв.36, этаж № 12, кадастровый номер 77:07:0005004:3007, находящейся в залоге ООО «ПромТрансБанк» - финансового управляющего Иванова С.Ю. Атнабаева Дмитрия Роляевича.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 32, 60, 110, 111, 112, 138, 139, 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и ст.ст. 184, 185 и 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление финансового управляющего удовлетворить.

Разрешить разногласия между финансовым управляющим Иванова Сергея Юрьевича и залоговым кредитором ООО «ПромТрансБанк».

Утвердить организатором торгов по продаже имущества должника: квартиры, расположенной по адресу: Москва, Фили-Давыдково, ул. Кастанаевская, д. 51, корп. 3, кв.36, этаж № 12, кадастровый номер 77:07:0005004:3007, находящейся в залоге ООО «ПромТрансБанк» - финансового управляющего Иванова С.Ю. Атнабаева Дмитрия Роляевича.

Определение может быть обжаловано в течении месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

В.М. Марасанов