



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о разрешении разногласий между арбитражным управляющим и лицами, участвующими в деле о банкротстве

г. Ростов-на-Дону
«11» августа 2026 года

Дело № А53-1963-9/2023

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Пановой К.О. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Иванковым И.С., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление должника о разрешении разногласий в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Жуковой Елены Викторовны (дата рождения: 13.01.1962; место рождения: город Батайск, Ростовской области; ИНН 614106579469; СНИЛС 054-116-954-43; адрес регистрации: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, д. 424а, кв. 2),

в отсутствие лиц, участвующих в деле;

установил: в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должник обратился с заявлением о разрешении разногласий по вопросу определения начальной продажной цены имущества должника согласно проведенной оценке, с учетом уточнений, принятых определением от 09.02.2026.

От финансового управляющего поступили письменные объяснения, в которых он не возражал по результатам судебной экспертизы.

От должника поступили уточнения, в которых он просит утвердить начальную продажную цену имущества, подлежащего реализации в процедуре банкротства, в следующем размере: здание с кадастровым номером 61:46:0011001:540, назначение: жилое, площадь 249,7 кв. м., адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. 2-я Речная, д. 1/5, кв. 2 - 7 232 500 руб.; земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011001:153, площадь 756+/-19 кв. м., адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. 2-я Речная, д. 1/5, кв. 2 - 7 214 000 руб.; помещение с кадастровым номером 61:46:0011303:2650, назначение: нежилое, адрес: Ростовская область, г. Батайск, ул. Крупской, д. 5, комнаты 9-20, площадь 114,6 кв. м., общая долевая собственность, доля в праве $\frac{1}{2}$ - 6 616 800 руб.

Судом в порядке ст. 49 АПК РФ уточнения приняты.

Обособленный спор рассмотрен в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом, в том числе путем размещения судебных актов на официальном сайте в сети Интернет. Конкурсные кредиторы должника знают о начавшемся арбитражном процессе по делу о банкротстве, поскольку предъявили требования к должнику.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, на собрании кредиторов от 25.04.2025 принято решение об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника с внесением изменений в редакции кредитора ООО «Импэкс-Дон».

Стоимость имущества определена на основании решения собрания кредиторов от 25.04.2025: здание с кадастровым номером 61:46:0011001:540 – 4 500 000 руб., помещение с кадастровым номером 61:46:0011303:2650, общая долевая собственность, доля в праве $\frac{1}{2}$ - 5 500 000 руб.

В силу статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Согласно положениям статей 2, 126, 129, 139, 142 Закона о банкротстве основной задачей процедуры реализации имущества гражданина является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

В соответствии с положениями статьи 60 Закона о банкротстве, заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных названным 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 названным Федеральным законом.

Из смысла приведенной нормы следует, что любые разногласия, возникшие между арбитражным управляющим и лицами, участвующими в деле о несостоятельности, могут быть переданы на разрешение суда в рамках дела о несостоятельности и подлежат рассмотрению по существу.

Разрешение судом спора о наличии разногласий по конкретным условиям положения о торгах сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и определению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке. Поскольку разногласия передаются на разрешение суда, именно суд должен определить наиболее целесообразные правила продажи имущества должника, учитывающие баланс интересов всех вовлеченных в процесс несостоятельности должника лиц.

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 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 названного Закона.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина (пункт 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

По ходатайству должника определением от 09.02.2026 назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «НЭОО «ЭКСПЕРТ», эксперту Максимовой Татьяне Александровне.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

Определить рыночную стоимость следующего имущества: 1) здание, кадастровый номер 61:46:0011001:540, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь 249,7 кв. м., адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. 2-я Речная, д. 1/5, кв. 2, земельный участок, кадастровый номер 61:46:0011001:153, площадь 756 $\pm$ 19 кв. м.;

2) помещение, кадастровый номер 61:46:0011303:2650, назначение объекта недвижимости: нежилое, адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Крупской, д. 5, комнаты 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, площадь 114,6 кв. м., общая долевая собственность, доля в праве 1/2.

16.06.2026 (согласно штампу канцелярии) от ООО «НЭОО «ЭКСПЕРТ» поступило заключение эксперта, согласно которому рыночная стоимость имущества составила: здание с кадастровым номером 61:46:0011001:540 - 7 232 500 руб.; земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011001:153 - 7 214 000 руб.; помещение с кадастровым номером 61:46:0011303:2650, доля в праве $\frac{1}{2}$ - 6 616 800 руб.

Экспертное заключение признано судом соответствующим требованиям статьи 86 АПК РФ, поскольку в нем указаны нормативные, методические и технические средства, использованные в исследовании; полученные результаты и выводы, содержащиеся в экспертном заключении, основаны на анализе фактических данных документации и материалов, представленных в распоряжение эксперта; при проведении судебной экспертизы использованы существующие и допустимые методы проведения исследований, изложенные в экспертном заключении.

Экспертное заключение соответствует требованиям законодательства Российской Федерации о судебно-экспертной деятельности и положениям Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Основной целью правового регулирования порядка проведения торгов в процедурах банкротства является справедливое определение цены имущества, защита интересов кредиторов, требования которых включены в реестр требований кредиторов должника, кредиторов по текущим платежам, должника.

Для выявления наилучшего предложения продажи имущества должника условия проведения торгов по продаже должны обеспечивать привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц (добросовестных потенциальных приобретателей имущества), что, в свою очередь, направлено на реализацию целей процедуры банкротства, в том числе на максимально полное удовлетворение требований кредиторов должника.

Реальная стоимость имущества определяется в ходе проведения торгов с учетом формирования на него спроса со стороны участников торгов. Задача реализации имущества как ликвидационной процедуры состоит в достижении максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры реализации имущества (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований.

Суд учитывает, что действительная (реальная) продажная цена имущества может быть определена только в результате выставления его на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога.

Участники процесса возражения относительно судебной экспертизы не заявили.

По правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат распределению судебные расходы.

При подаче заявления должнику предоставлена отсрочка от уплаты государственной пошлины (7 500 руб. за заявление о разрешении разногласий, 30 000 руб. за обеспечительные меры).

Разъяснить должнику, что определение в части возврата денежных средств с депозитного счета суда будет исполнено после предоставления заявления с указанием реквизитов плательщика - Мельник Кристине Александровне, платившей за должника.

Руководствуясь статьей 60 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 финансовым управляющим и должником следующим образом: установить начальную продажную цену здания с кадастровым номером 61:46:0011001:540 в размере 7 232 500 руб.; земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011001:153 в размере 7 214 000 руб.; помещения с кадастровым номером 61:46:0011303:2650, доля в праве $\frac{1}{2}$ в размере 6 616 800 руб.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 37 500 руб., подлежащие взысканию с должника в доход федерального бюджета, подлежат удовлетворению в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 137 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Ростовской области от 10.07.2025, после вступления настоящего определения в законную силу.

Перечислить ООО «НЭОО «ЭКСПЕРТ» с депозитного счета Арбитражного суда Ростовской области денежные средства в размере 39 600 руб., причитающиеся эксперту, внесенные по платежному документу от 29.01.2026, по реквизитам, указанным в счете №890 от 15.06.2026.

Перечислить Мельник Кристине Александровне с депозитного счета Арбитражного суда Ростовской области денежные средства в размере 10 400 руб., внесенные по платежному документу от 29.01.2026, по реквизитам, указанным в заявлении.

Определение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты вынесения определения через суд, вынесший определение.

Судья

К.О. Панова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 03.12.2025 11:54:39
Кому выдана Панова Кристина Олеговна