

Исх. № б/н от 14.08.2025 г.

**Кредитор:** ПАО Сбербанк в лице управления  
сопровождения процедур банкротств  
664023, г. Иркутск, ул. Пискунова, 122/1  
Телефон: 8 800 707 00 70 (доб.: 5019 1135)  
ОГРН: 1027700132195  
ИНН: 7707083893  
NNikoAgapova@sberbank.ru

**Финансовый управляющий:** Королева Евгения Леонидовна  
korolevael74@mail.ru

**Должник:** Кулиев Рустам Александрович  
400094, Волгоградская обл, Качалино ст,  
Байкальская ул, д. 11

Дело № А12-2044/2025

## ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 04.03.2025г. по делу № А12-2044/2025 Кулиев Рустам Александрович (18.12.1980г.р., место рожд: с. Кузьмичи Городищенского р-на Волгоградской обл., адрес рег: 400094, Волгоградская обл, Качалино ст, Байкальская ул, д. 11, СНИЛС 09464796526, ИНН 340800878824) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152), Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 2).

Требование ПАО Сбербанк включено в состав третьей очереди кредиторов размере 10 062 659, 95 руб.

В конкурсную массу должника включено имущество:

Лот №1: LADA GRANTA 219040, VIN: ХТА219040Р0871917, 2022 г.в.

Лот №2: Земельный участок с кадастровым номером: 34:08:090102:680, с площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Иловлинский, ст. Качалино.

Согласно оценке финансового управляющего, начальная стоимость Лота №2 определена в размере 233 000 рублей.

Однако, согласно Заключению о стоимости имущества № 2-250730-2122120 от 30.07.2025г., составленному ООО «Мобильный оценщик», стоимость недвижимого имущества в совокупности составляет 330 000 рублей.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве), порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Возможность ограничения минимальной цены отсечения определенным размером, ниже которого имущество должника не может быть продано, направлена на недопущение создания такой ситуации, когда имущество должника может быть продано по самой минимальной цене, которая не сможет обеспечить получение кредиторами удовлетворения своих требований за счет имущества должника, а также на недопущение злоупотребление при проведении торгов. Поэтому установление величины цены отсечения направлено, прежде всего, в защиту законных интересов кредиторов не утратить возможности получить в процедуре реализации имущества должника удовлетворение своих требований за счет имущества должника в виде денежных средств, вырученных от продажи этого имущества, либо в натуральном выражении. Кроме того, установление низкой цены отсечения может привести к злоупотреблениям, выражающимся в умышленном затягивании торгов (публичного предложения) в целях приобретения реализуемого имущества по минимальной стоимости. Также низкий размер "цены отсечения" может вызвать необоснованные сомнения у потенциальных покупателей относительно объекта продажи, что будет способствовать снижению спроса и может отрицательно сказаться на результатах торгов, направленных на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Представленное на утверждение финансовым управляющим Положение устанавливает минимальную допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 1% от начальной продажной цены, установленной на повторных торгах, но не менее 10 000 рублей.

**На основании вышеизложенного, считаем необходимым внести изменения в Положение о реализации имущества в части:**

1. Внести изменения в Положение о реализации имущества в соответствии с п. 3-19 ст. 110, п. 3 ст. 111, 139, п. 3 ст. 213.26, 213.27 Закона о банкротстве.

2. Начальную продажную стоимость объекта имущества лота №2: Земельный участок с кадастровым номером: 34:08:090102:680, с площадью 1 500 кв.м., расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Иловлинский, ст. Качалино установить в соответствии с заключением о стоимости имущества, выполненного ООО «Мобильный оценщик», в размере 431 000 руб.

3. Установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 45% процентов от рыночной стоимости имущества.

Приложения:

1. Доверенность представителя;
2. Заключение о стоимости имущества № 2-250730-2122120 от 30.07.2025г.

Представитель ПАО Сбербанк  
по доверенности



Сидорук М.Н.