

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

16 декабря 2025 года

Дело № А56-115978/2024/разн.1

Резолютивная часть определения объявлена 04 декабря 2025 года

**Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Антипинская М.В.**

при ведении протокола судебного заседания секретарем Пискуновой М.А., рассмотрев в судебном заседании заявление должника о разрешении разногласий, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Пановой Елены Константиновны (дата и место рождения: 16.10.1996, гор. Санкт-Петербург, ИНН 781628340875, СНИЛС 168-900-659 02, адрес регистрации: 196627, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское ш., д.268, лит. А, кв.21)

при участии: согласно протоколу судебного заседания от 04.12.2025г.

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.01.2025 Панова Елена Константиновна (дата и место рождения: 16.10.1996, гор. Санкт-Петербург, ИНН 781628340875, СНИЛС 168-900-659 02, адрес регистрации: 196627, г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское ш., д.268, лит.А, кв.21) признана несостоятельной (банкротом). В отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина сроком на 6 месяцев. Финансовым управляющим утвержден Маланин Роман Сергеевич (ИНН 781015146903, почтовый адрес: 199178, г. Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 35, лит. А, кв. 14), член Ассоциации ВАУ «Достояние». Указанные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №18 от 01.02.2025.

В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от должника поступило заявление о разрешении разногласий, возникших между должником и залоговым кредитором Луньковым Никитой Валерьевичем в части установления начальной цены продажи имущества должника, а именно: квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское ш., д.268, лит.А, кв.21, с кадастровым номером 78:42:1832202:6496.

Указанное заявление принято к производству, судебное заседание по его рассмотрению назначено на 04.12.2025г.

До судебного заседания в материалы дела от кредитора Лунькова Н.В. поступили возражения на заявление должника, от кредитора ООО «Жилищно-эксплуатационная компания» поступила правовая позиция в поддержку заявленных должником требований, от должника поступили уточнения требований с обосновывающими документами.

В судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявленных требований приняли участие представители должника, кредитора Лунькова Н.В., финансовый управляющий.

Представитель должника уточненные требования поддержал, настаивал на их удовлетворении.

Представитель кредитора возражал.

Финансовый управляющий оставил результат рассмотрения спора на усмотрение суда.

Уточнения приняты судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального Кодекса РФ.

Рассмотрев заявление, изучив материалы дела, арбитражный суд пришел к следующему.

Исходя из системного толкования статьи 223 АПК РФ и статьи 32 Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным Кодексом РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, регулируются параграфами 1.1 и 4 главы X Закона о банкротстве, а при отсутствии специальных правил, регламентирующих особенности банкротства этой категории должников – главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 3 статьи 213.26 Закона о банкротстве в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 154-ФЗ имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном Законом о банкротстве.

Согласно положениям статьи 213.26 Закона о банкротстве в редакции Федерального закона от 29.05.2024 N 107-ФЗ в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов, либо залоговому кредитору 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.

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. Указанное определение может быть обжаловано.

Согласно положениям статьи 60 Закона о банкротстве в ныне действующей редакции 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, рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. По результатам рассмотрения обособленных споров арбитражный суд выносит определение, которое может быть обжаловано.

Из материалов дела следует, что залоговым кредитором Луньковым Н.В. было разработано положение о порядке продажи имущества должника, обремененного залогом, а именно: квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское ш., д.268, лит.А, кв.21, с кадастровым номером 78:42:1832202:6496.

Согласно указанному положению начальная продажная цена установлена залоговым кредитором в размере 4 900 000 руб.

Должник, возражая на указанный размер начальной цены продажи, пояснил, что стоимость принадлежащей ему квартиры выше и согласно отчету оценщика составляет 6 758 380 руб.

Кредитор, возражая против доводов должника, пояснил, что им при определении начальной цены продажи принята во внимание рыночная стоимость данного имущества, определенная Решением Пушкинского районного суда Санкт-Петербурга от 26.08.2024г. по делу №2-3065/2024. Установленная в положении начальная продажная цена составляет 80% от рыночной стоимости залоговой квартиры, определенной вышеуказанным решением суда.

Суд полагает доводы должника заслуживающими внимание, учитывает, что представленный им отчет об оценке не оспорен, об его пороках участниками спора не заявлено, доказательств, опровергающих выводы отчета, не представлено.

При этом судом принято во внимание то обстоятельство, что оценка имущества должника проведена более чем через год после вынесения Пушкинским районным судом Санкт-Петербурга решения об обращении взыскания на заложенное имущество, указанная оценка отражает объективную ситуацию на рынке недвижимости, характеризующуюся ростом стоимости недвижимого имущества в г. Санкт-Петербурге.

Суд считает, что продажа имущества по рыночной цене, на применении которой настаивает должник, положительно скажется на пополнении конкурсной массы, позволит погасить не только требования залогового кредитора, включенные в реестр, но и причитающиеся ему мораторные проценты, даст возможность остальным кредиторам претендовать на погашение своих требований за счет продажи данного имущества.

С учетом изложенного, заявленные должником требования следует удовлетворить.

Руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

Заявление Пановой Елены Константиновны признать обоснованным.

Установить начальную продажную цену квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское ш., д.268, лит.А, кв.21, с кадастровым номером 78:42:1832202:6496, в размере 6 758 380 руб.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его вынесения.

Судья

М.В. Антипинская

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 16.06.2025 9:55:34

Кому выдана Антипинская Марина Владимировна