



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: info@saratov.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Саратов
21 октября 2025 года

Дело № А57-138/2020

Резолютивная часть определения объявлена 07 октября 2025 года
Полный текст определения изготовлен 21 октября 2025 года

Судья Арбитражного суда Саратовской области Яценко Е.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Крыловой А.А., рассмотрев в судебном заседании ходатайство финансового управляющего об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в рамках дела по заявлению ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195) о признании Репина Виталия Владимировича, 06.04.1982 г.р., уроженца г. Потсдам ГДР (410035, г. Саратов, ул. им. Тархова С.Ф., д. 41/1, кв. 332; СНИЛС 077-036-782 82, ИНН 645053336171) несостоятельным (банкротом), при участии: финансового управляющий Бибин О.Ю. лично, паспорт обозревался, от должника – Перерва Г.Н. по доверенности от 20.06.2020, должник лично, паспорт обозревался,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Саратовской области от 27.01.2020 заявление ПАО Сбербанк принято к производству, назначено судебное заседание.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 23.12.2021 в отношении должника – Репина В.В. введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим утверждена Колчанова Т.А., член Ассоциации «СГАУ».

Сведения о введении в отношении Репина В.В. процедуры реструктуризации долгов опубликованы в газете «КоммерсантЪ» от 15.01.2022 № 6, в ЕФРСБ 20.08.2020.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 04.04.2022 произведена замена судьи Чернышевой О.А. на судью Яценко Е.В.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 24.10.2022 должник – Репин В.В. признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утверждена Емельянова М.А., член Ассоциации «СГАУ».

Сведения о введении в отношении Репина В.В. процедуры реализации имущества опубликованы в газете «КоммерсантЪ» от 19.11.2022 № 215, ЕФРСБ 16.11.2022.

19 апреля 2023 года в Арбитражный суд Саратовской области поступило ходатайство финансового управляющего Емельяновой М.А. об утверждении положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 26.04.2023 ходатайство финансового управляющего принято к производству, назначено судебное заседание.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 25.12.2023 производство по обособленному спору приостановлено, назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Оценочная компания «Прайм».

11.04.2024 в арбитражный суд поступило заключение эксперта.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 18.04.2024 возобновлено производство по делу, назначено судебное заседание.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 11.06.2024 Емельянова М.А. освобождена от исполнения обязанностей финансового управляющего должника.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 14.01.2025 финансовым управляющим утверждён Бибин О.Ю., член Ассоциации «СГАУ».

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 09.06.2025 по обособленному спору назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Оценочная компания «Прайм».

30.09.2025 в арбитражный суд поступило заключение эксперта.

Заявление рассматривается в порядке статей 153-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ). Заявлений по статьям 24, 47, 48 АПК РФ не имеется.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом, согласно требованиям статьи 123 АПК РФ, что подтверждено почтовыми уведомлениями, имеющимися в материалах дела.

В соответствии с пунктом 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.02.2011 № 12 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» при наличии в материалах дела уведомления о вручении лицу, участвующему в деле, либо иному участнику арбитражного процесса копии первого судебного акта по рассматриваемому делу либо сведений, указанных в части 4 статьи 123 АПК РФ, такое лицо считается надлежаще извещенным при рассмотрении дела судом апелляционной, кассационной, надзорной инстанции, если судом, рассматривающим дело, выполняются обязанности по размещению информации о времени и месте судебных заседаний, совершении отдельных процессуальных действий на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет в соответствии с требованиями абзаца второго части 1 статьи 121 АПК РФ.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена на официальном сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, что подтверждено отчётом о публикации судебных актов на сайте.

На основании изложенного, суд считает, что все меры к извещению лиц, участвующих в деле, приняты.

В соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ при неявке в судебное заседание лиц, участвующих в деле и надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд рассматривает дело в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года (далее – Закон 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 с пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве, все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

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 представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве (в прежней редакции, до внесения изменений Федеральным законом от 29.05.2024 № 107-ФЗ) 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 настоящего Федерального закона. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносится определение. Указанное определение может быть обжаловано.

В результате исполнения финансовым управляющим своих обязанностей было выявлено имущество, подлежащее реализации в рамках процедуры банкротства:

1) земельный участок, адрес: Саратовская обл., г. Саратов, Сокурский тракт, тер. СНТ Алмаз-65, уч. 245, площадью 666 +/- 9 кв.м.;

2) машино-место № 34, кадастровый номер 64:48:020302:782, адрес: Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 55Д, площадью 14,8 кв.м.

Финансовый управляющий разработал Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина Репина В.В. и обратился в суд с настоящим заявлением.

Согласно представленному Положения начальная цена продажи земельного участка – 160 000 руб., начальная цена продажи на повторных торгах – 144 000 руб., цена отсечения – 80 000 руб.; начальная цена продажи машино-места – 640 000 руб., начальная цена продажи на повторных торгах – 276 000 руб., цена отсечения – 320 000 руб.

Должник возражал против предложенной финансовым управляющим начальной цены продажи, заявил ходатайство о назначении экспертизы.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 25.12.2023 производство по обособленному спору приостановлено, назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Оценочная компания «Прайм».

11.04.2024 в арбитражный суд поступило заключение эксперта № 918/2024 от 10.04.2024.

Учитывая, что с момента поступления в суд заключения эксперта № 918/2024 от 10.04.2024 прошло более одного года, должник заявил ходатайство о назначении экспертизы.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 09.06.2025 по обособленному спору назначена судебная экспертиза, производство которой поручено

экспертам ООО «Оценочная компания «Прайм». Суд принял во внимание, что после проведения судебной экспертизы были проведены работы по улучшению придомовой территории, что существенным образом может повлиять на рыночную стоимость реализуемого имущества.

30.09.2025 в арбитражный суд поступило заключение эксперта № 1876/2025 от 30.09.2025.

Из заключения эксперта № 1876/2025 от 30.09.2025 следует, что рыночная стоимость машино-места № 34, кадастровый номер 64:48:020302:782, адрес: Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 55Д, площадью 14,8 кв.м. на дату проведения экспертизы составляет 2 398 000 руб.; рыночная стоимость земельного участка, адрес: Саратовская обл., г. Саратов, Сокурский тракт, тер. СНТ Алмаз-65, уч. 245, площадью 666 +/- 9 кв.м. на дату проведения экспертизы составляет 620 000 руб.

Суд, оценив полноту и обоснованность содержащихся в экспертном заключении выводов, не установил основания для назначения дополнительной или повторной экспертизы, предусмотренные статьей 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заключение эксперта № 1876/2025 от 30.09.2025 содержит все необходимые сведения о примененных экспертом стандартах, методика и правилах оценки, является ясным, понятным, обоснованным и без каких-либо противоречий отвечает на поставленный Арбитражным судом Саратовской области вопрос, не содержит каких-либо противоречивых выводов и не вызывает сомнений в его обоснованности. Эксперт Яковлев Е.С. предупрежден об ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Таким образом, суд признает результаты судебной экспертизы допустимым доказательством.

07.10.2025 финансовым управляющим представлено уточнение Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в части начальной цены продажи имущества должника с учетом выводов, сделанных экспертом в заключении № 1876/2025 от 30.09.2025.

Таким образом, разногласия в части установления начальной цены реализации имущества между финансовым управляющим и должником отсутствуют.

Также финансовым управляющим представлена новая редакция пункта 9 Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, согласно которой снижение начальной цены продажи имущества должника должна производиться через каждые 5 рабочих дней на 5 %, при этом минимальная цена продажи имущества должника не должна быть мене 10 % от начальной цены продажи имущества.

Должник не согласен с понижением цены отсечения, считает, что цена реализации должна быть определена на основании заключения эксперта № 1876/2025 от 30.09.2025 с ценой отсечения 50 %, что позволит погасить реестр требований кредиторов на большую сумму.

Проанализировав представленные финансовым управляющим редакцию пункта 9 Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, суд, приходит к выводу, что предложенная редакция пункта 9 не противоречит нормам Закона о банкротстве, соответствует целям данной процедуры банкротства, а также интересам должника и кредиторов.

Исходя из положений статей 2, 126, 129, 139 и 142 Закона о банкротстве основной задачей реализации имущества гражданина является реализация имущества, составляющего конкурсную массу должника, в короткие сроки, с минимальными расходами, по максимально высокой возможной стоимости в целях обеспечения реализации права кредиторов на наиболее полное и соразмерное удовлетворение своих требований.

Реализация имущества должника посредством публичного предложения осуществляется путем пошагового снижения начальной цены, что обеспечивает реализацию имущества должника по цене, соответствующей спросу и в наиболее короткие сроки.

При этом задача проведения торгов состоит в необходимости на конкурсной основе определить наиболее лучшие условия продаваемого имущества, что, в конечном счете, подчинено общей цели процедуры реализации имущества гражданина: получение наибольшей выручки для проведения расчетов с кредиторами. Поэтому шаг снижения начальной цены, периодичность такого снижения, промежуток времени для подачи заявок и другие условия торгов не должны приводить к затягиванию сроков процедуры реализации имущества, нарушению прав других кредиторов, а должны соответствовать принципу разумности.

Законом о банкротстве не установлено и запрета на установление минимальной цены продажи (цены отсечения) имущества должника.

Возможность установления цены отсечения подтверждается, в частности, Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.06.2013 № 1678/13.

Разногласия в части шага снижения начальной цены на стадии публичного предложения и установления шага снижения цены в размере 10% (вместо 50 %, как предлагает должник) отвечают принципу разумности и обеспечения баланса интересов кредиторов и должника, цели торгов – получение максимальной цены от продажи имущества, при этом, возможность или невозможность продажи имущества обусловлена исключительно конъюнктурой рынка, окончательный результат торгов (цена продажи) будет определен объективными рыночными процессами (соответствием спросу цены предложения), тогда как сам по себе факт установления высокой цены отсечения не свидетельствует о создании наиболее благоприятных условий для достижения целей процедуры реализации имущества гражданина, поскольку фактическая стоимость реализации имущества определится соотношением спроса и предложения, а не фиксированием минимального порога ее снижения и отсечения.

Возможность реализации имущества по наиболее высокой цене предусмотрена условиями порядка продажи имущества на торгах посредством публичного предложения за счет последовательного уменьшения начальной стоимости, и только при отсутствии реального покупательского спроса, величина снижения изменяется до 10% от начальной цены имущества.

Суд полагает, что установленные Положением (в редакции, предоставленной в суд финансовым управляющим с учетом уточнения от 07.10.2025) величина и срок снижения начальной цены, минимальная цена на стадии публичного предложения являются оптимальными, соответствующими как требованиям закона, так и принципам разумности, и позволят обеспечить соблюдение баланса интересов конкурсных кредиторов и должника, а также позволят проводить торги до предельно возможного снижения цены продажи, что исключает преждевременное окончание торгов.

Предложенное финансовым управляющим Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника с учетом уточнения от 07.10.2025 не содержит условий, противоречащих требованиям норм действующего законодательства.

На основании изложенного, суд приходит к выводу об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции, предоставленной в суд финансовым управляющим должника с учетом уточнения от 07.10.2025.

Руководствуясь статьей 60 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

разрешить разногласия между должником Репиным Виталием Владимировичем и финансовым управляющим Бибиным Олегом Юрьевичем.

Заявление финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, в рамках дела по заявлению ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195) о признании Репина Виталия Владимировича, 06.04.1982 г.р., уроженца г. Потсдам ГДР (410035, г. Саратов, ул. им. Тархова С.Ф., д. 41/1, кв. 332; СНИЛС 077-036-782 82, ИНН 645053336171) несостоятельным (банкротом) удовлетворить.

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника в редакции предоставленной в суд финансовым управляющим должника с учетом уточнения от 07.10.2025.

Определение может быть обжаловано.

Направить определение арбитражного суда лицам, участвующим в деле, в соответствии с требованиями ст. 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лицам, участвующим в деле, разъясняется, что информация о принятых по делу судебных актах, о дате, времени и месте проведения судебного заседания, об объявленных перерывах в судебном заседании размещается на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru>, а также может быть получена по телефону/факсу 8(8452) 98-39-51, 98-39-57.

Судья Арбитражного суда
Саратовской области

Е.В. Яценко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 12.09.2025 10:45:36
Кому выдана Яценко Елена Васильевна