

Кредитор: ПАО Сбербанк в лице управления
сопровождения процедур банкротств
394018, г. Воронеж, ул. Платонова, 19
Телефон: 8 800 707 00 70
ОГРН: 1027700132195
ИНН: 7707083893

Финансовый управляющий: Оtegoва Александра Павловна
54100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-
летия Победы ул, дом № 5, а/я 9527
oa_otegova@mail.ru

Должник: Ковалев Алексей Иванович
141895, Московская область, р-н
Дмитровский, с. Озерецкое, б-р Радости, д.
12, кв.5

Дело № А53-12492/2025

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 11.06.2025г. по делу А53-12492/2025 Ковалев Алексей Иванович (29.07.1968г.р., место рожд: с. Дубовское Дубовский р-н Ростовская обл., адрес рег: Ростовская обл., с. Дубовское, ул. Гагарина, 36-1, СНИЛС03775369491, ИНН 610801451047) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Оtegoва Александра Павловна (ИНН 745011560897, СНИЛС 13801746449, рег.номер 23125), 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 определением суда от 26.08.2025 года.

В конкурсную массу должника включено недвижимое имущество: земельный участок 1 200 м² • кад. № 61:09:0600005:2460 по адресу : Ростовская обл., Дубовский р-н, с. Дубовское, Садовый массив.

Согласно оценке финансового управляющего начальная продажная цена указанного имущества определена в сумме 387 600 руб.

Однако, согласно Заключению о стоимости имущества № 2-251113-2370580 от 13.11.2025г., составленному ООО «Мобильный оценщик», стоимость недвижимого имущества, составляет 474 000 рублей.

В связи с чем полагаем, что определенная финансовым управляющим начальная продажная стоимость недвижимого имущества существенно занижена.

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.

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 (проведение первых и повторных торгов в форме аукциона на повышение цены имущества, публичное предложение);

Начальную продажную стоимость объекта имущества лота №1: земельный участок 1 200 м² • кад. № 61:09:0600005:2460 по адресу : Ростовская обл., Дубовский р-н, с. Дубовское, Садовый массив установить в соответствии с заключением о стоимости имущества, выполненного ООО «Мобильный оценщик», в размере **474 000 руб.**

2. Установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 40 (сорока) процентов от рыночной стоимости имущества;

3. Установить шаг аукциона 5 процентов;

4. Установить величину снижения цены на этапе публичного предложения в размере 10 (десять) процентов.

5. Установить период, по истечении которого снижается цена на этапе публичного предложения - каждые 7 (семь) календарных дней;

Приложения:

1. Заключение о стоимости имущества 2-251113-2370580 от 13.11.2025г. на 4 л.;
2. Доверенность представителя;

Представитель ПАО Сбербанк
по доверенности



Сидорук М.Н.