



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 420-799
E-mail: info@arhangelsk.arbitr.ru, <http://arhangelsk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Архангельск

Дело № А05-3026/2025

22 мая 2026 года

Резолютивная часть определения объявлена 08 мая 2026 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Нехаевой А.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Акуловой С.А.,
рассмотрев в судебном заседании 20.04.2026, 04.05.2026 и 08.05.2026 ходатайство должника
о несогласии с начальной продажной стоимостью имущества,
поданное в дело о несостоятельности (банкротстве) Ухановой Валентины Конкордиевны
(дата рождения 11.01.1959; место рождения: г. Котлас Архангельской обл.; СНИЛС 043-910-
248-33; ИНН 290406130807; место жительства: Архангельская область, г. Котлас),
при участии в судебном заседании представителей: не явились (извещены),

установил:

определением Арбитражного суда Архангельской области от 25.03.2025 принято
к производству заявление Ухановой Валентины Конкордиевны (далее – заявитель, должник)
о признании ее несостоятельной (банкротом), возбуждено производство по делу о
банкротстве.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 14.05.2025 (дата
резолютивной части решения 28.04.2025) должник признан несостоятельным (банкротом),
введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим
утверждена Волкова Лидия Игоревна.

В Арбитражный суд Архангельской области 14.01.2026 поступило ходатайство
Ухановой Валентины Конкордиевны, в котором она просила:

1. Признать начальную продажную стоимость имущества, указанную в положении о порядке, сроках и условиях продажи предмета залога – имущества должника в рамках дела о банкротстве, необоснованной.
2. Назначить проведение независимой оценочной экспертизы для определения рыночной стоимости имущества.
3. Приостановить реализацию имущества до получения результатов независимой оценки.
4. Внести изменения в положение о реализации имущества с учётом скорректированной стоимости.

Кроме этого, заявитель просила сохранить за ней право проживания в недвижимом имуществе, расположенном по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 37, кв. 40, до момента завершения процедуры перехода права собственности к новому владельцу.

Рассмотрение заявления должника отложено в настоящее судебное заседание.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание своих представителей не направили, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом.

Финансовый управляющий в отзыве не возражал против ходатайства должника о проведении судебной экспертизы для установления рыночной стоимости реализуемого предмета залога, а также сообщил, что проведение публичных торгов по имуществу приостановлено до разрешения Арбитражным судом разногласий относительно начальной стоимости имущества, о чем проведена публикация в ЕФРСБ № 21372653 от 29.01.2026.

Сафонов Вячеслав Анатольевич отзыв на заявление не представил. При этом 24.04.2026 представителю кредитора предоставлен доступ к материалам дела в электронном виде.

Заявление рассмотрено в отсутствие лиц, участвующих в деле, на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, оценив доводы и возражения лиц, участвующих в деле, суд установил следующее.

Согласно пункту 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве всё 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 – 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными указанным пунктом. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» судам необходимо учитывать, что положение абзаца четвертого пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве не исключает права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества.

Должник является лицом, участвующим в деле о банкротстве, вопрос об установлении начальной продажной цены предмета залога влияет на его права и обязанности по отношению к другим лицам, участвующим в деле.

Из материалов дела следует, что Сафонов Вячеслав Анатольевич как залоговый кредитор в деле о банкротстве должника утвердил Положение о порядке, сроках и условиях продажи предмета залога – имущества должника Ухановой Валентины Конкордиевны (далее – Положение).

В разделе 3 Положения начальная стоимость продажи предмета залога – квартиры площадью 33,7 кв.м., расположенной по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 37, кв. 40 (далее – квартира), установлена в размере 2 900 000 руб.

Должник, являясь собственником вышеуказанной квартиры, заявил о разногласиях в части определения начальной стоимости квартиры, просит установить начальную стоимость продажи квартиры в размере рыночной стоимости, определенной экспертом. По мнению заявителя, стоимость квартиры, определенная кредитором, существенно завышена.

Кредитор в обоснование начальной цены квартиры какие-либо документы не представил.

При этом установление завышенной цены (то есть сверх ожиданий покупательского спроса) может существенно снизить спрос потенциальных покупателей и повлечь за собой необоснованное затягивание процедуры банкротства, связанное с затруднениями в реализации заложенного имущества.

В ходе рассмотрения заявления определением Арбитражного суда Архангельской области от 16.03.2026 назначена судебная экспертиза.

Проведение экспертизы было поручено частнопрактикующему оценщику Власовой Ольге Анатольевне, перед которым поставлен следующий вопрос: какова рыночная стоимость квартиры площадью 33,7 кв.м, расположенной по адресу: Архангельская область, г.о. Котлас, г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 37, кв. 40?

Из заключения эксперта от 26.03.2026 № 001/03/2026 следует, что рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Архангельская область, г.о. Котлас, г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 37, кв. 40, составляет 2 442 000 руб.

Указанная в заключении эксперта стоимость также сопоставима с оценкой предмета залога, согласованной в пункте 1.4 договора залога № 09/23 от 16.09.2023 – 2 460 000 руб.

Частью 1 статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном указанным кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права (часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств по делу.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

На основании статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки для целей указанного закона понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не

отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Оценив заключение эксперта, суд установил, что оно отвечает требованиям относимости, допустимости, достаточности и достоверности доказательства, установленных статьями 64, 67, 68 и 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного заявление подлежит удовлетворению; суд устанавливает начальную стоимость продажи квартиры в размере 2 442 000 руб.

Относительно заявления должника о сохранении за ней право проживания в недвижимом имуществе, расположенном по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 37, кв. 40, до момента завершения процедуры перехода права собственности к новому владельцу суд считает необходимым отметить следующее.

В соответствии со статьей 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

На текущий момент имущество должника (спорная квартира) не реализована, должник сохраняет право собственности на жилое помещение, основания для прекращения права пользования спорной квартирой отсутствуют.

Какие-либо требования об оставлении жилого помещения в связи с началом проведения торгов финансовым управляющим, залоговым кредитором должнику не предъявлялись (иного из материалов дела не следует).

В связи с изложенным суд считает необходимым разъяснить Ухановой Валентине Конкордиевне, что на основании положений гражданского законодательства за ней до момента прекращения права собственности на квартиру, расположенную по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 37, кв. 40, сохраняется право проживания в указанной квартире.

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

О П Р Е Д Е Л И Л :

Разрешить разногласия по вопросу об установлении начальной стоимости продажи недвижимого имущества Ухановой Валентины Конкордиевны, переданного в залог.

Установить начальную продажную цену квартиры по адресу: Архангельская область, г.о. Котлас, г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 37, кв. 40, в размере 2 442 000 руб.

Определение может быть обжаловано в течение одного месяца со дня его вынесения в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области.

Судья

А.В. Нехаева