



Арбитражный суд Челябинской области
ул. Воровского, д. 2, г. Челябинск, 454000,
www.chelarbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Челябинск

05 марта 2026 года

Дело № А76-14337/2025

Арбитражный суд Челябинской области в составе судьи Свечникова А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление должника Утянского Евгения Сергеевича о разрешении разногласий, предъявленное в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника Утянского Евгения Сергеевича (20.10.1992 года рождения, г. Магнитогорск, Челябинской области, СНИЛС 146-890-721 00, ИНН 744410127242, адрес: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 70),

У С Т А Н О В И Л :

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 07.05.2025 возбуждено производство по делу о банкротстве Утянского Евгения Сергеевича (далее – должник).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 04.06.2025 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Гимадиев Марсель Равилевич, член Союза «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» (далее – финансовый управляющий).

Сведения о введении в отношении должника процедуры банкротства – реализации имущества гражданина опубликованы в официальном издании газете «Коммерсантъ» №108(8040) от 21.06.2025.

В дальнейшем, должник обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий, возникших между должником и финансовым управляющим, по вопросу стоимости жилого помещения, площадью 30.1 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462; а также нежилого помещения (гаража), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313, а именно:

- Признать несогласие должника Утянского Евгения Сергеевича с рыночной стоимостью жилого помещения, площадью 30.1 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462; и нежилого здания (гаража), кадастровый номер 74:33:0126021:313, вид разрешенного использования - нежилое, адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж №122,123, общей площадью 72.2 кв.м., определенной в справке об оценке имущества гражданина от 14.11.2025, составленной финансовым управляющим Гямалиевым М.Р., обоснованным,

- Утвердить рыночную стоимость квартиры, расположенной по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462, в размере 1 932 000,00 руб., согласно отчету № АБ 18654/01-26 об оценке рыночной стоимости квартиры,

- Утвердить рыночную стоимость нежилого здания (гаража), кадастровый номер 74:33:0126021:313, вид разрешенного использования - нежилое, адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж №122,123, общей площадью 72,2 кв.м., в

размере 462 000,00 руб., согласно отчету № АБ 18664/01-26 об определении рыночной стоимости.

Финансовым управляющим представлен отзыв на заявление.

В тексте отзыва содержится ходатайство финансового управляющего о рассмотрении настоящего обособленного спора в свое отсутствие.

Лица участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания путем направления в их адрес копии определения о назначении судебного заседания заказным письмом с уведомлением, а также размещения данной информации на официальном сайте Арбитражного суда Челябинской области, в судебное заседание явку своих представителей не обеспечили.

Исследовав и оценив, в соответствии со ст. 71 АПК РФ, представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и не оспаривается лицами участвующими в деле, в ходе формирования конкурсной массы должника финансовым управляющим выявлено, что в собственности должника имеется следующее имущество:

- $\frac{1}{4}$ доли в праве в общей долевой собственности на жилое помещение, площадью 30.1 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462,

- $\frac{1}{2}$ доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313.

Это обстоятельство также подтверждается полученной арбитражным судом выпиской из ЕГРН по состоянию на 17.02.2026.

Указанное имущество включено финансовым управляющим в конкурсную массу должника.

Согласно справке об оценке имущества гражданина от 14.11.2025, финансовым управляющим определена начальная стоимость указанного имущества должника:

- $\frac{1}{4}$ доли в праве в общей долевой собственности на жилое помещение, площадью 30.1 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462 – в размере 601 500 руб. (2 406 000 руб. / 4),

- $\frac{1}{2}$ доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313 – в размере 771 000 руб. (1 542 000 руб. / 2).

Однако, согласно представленным должником отчетам от 22.01.2026 №№ АБ 18654/01-26 и АБ 18664/01-26:

- рыночная стоимость жилого помещения, площадью 30.1 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462 – составляет 1 932 000 руб., а потому стоимость $\frac{1}{4}$ доли должника составляет 483 000 руб.,

- рыночная стоимость нежилого помещения (гараж), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313 – составляет 462 000 руб., а потому стоимость $\frac{1}{2}$ доли должника составляет 231 000 руб.

Полагая, что стоимость указанного имущества финансовым управляющим завышена, ввиду отсутствия при проведении оценки учета состояния имущества (отсутствие ремонта), его местоположения (удаленность от центра города), а также проведения осмотра, что влияет на возможность его реализации для целей удовлетворения требований кредиторов в ходе процедуры банкротства, должник обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении возникших с финансовым управляющим разногласий.

В соответствии со ст. 223 АПК РФ и п. 1 ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Согласно п. 1 ст. 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, регулируются пар. 1.1 и 4 гл. X Закона о банкротстве, а при отсутствии специальных правил, регламентирующих особенности банкротства этой категории должников – гл. I - III.1, VII, VIII, пар. 7 гл. IX и пар. 2 гл. XI Закона о банкротстве.

В силу п. 1 ст. 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 п. 3 настоящей статьи.

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 (п. 3 ст. 213.26 Закона о банкротстве).

Нормой п. 1 ст. 213.26 Закона о банкротстве предусмотрено, что 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 ст.ст. 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

В течение двух месяцев собрание кредиторов или комитет кредиторов должны утвердить указанное положение. Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который предложен финансовым управляющим. 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.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Из разъяснений, изложенных в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 следует, что при наличии разногласий между финансовым управляющим, должником и лицами, участвующими в деле о банкротстве, относительно указанных имущества, выплат и (или) их размера любое из названных лиц вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о разрешении возникших разногласий. По результатам рассмотрения соответствующих разногласий суд выносит определение (п. 1 ст. 60, абз. 2 п. 3 ст. 213.25 Закона о банкротстве).

В силу п. 1 ст. 60 Закона 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 в рамках дела о банкротстве должника не позднее чем через месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В данном случае, как указано выше, согласно справке об оценке имущества гражданина от 14.11.2025, финансовым управляющим определена начальная стоимость имущества должника:

- $\frac{1}{4}$ доли в праве в общей долевой собственности на жилое помещение, площадью 30.1 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462 – в размере 601 500 руб. (2 406 000 руб. / 4),

- $\frac{1}{2}$ доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313 – в размере 771 000 руб. (1 542 000 руб. / 2).

Однако, проведенная финансовым управляющим оценка, отраженная в справке об оценке имущества гражданина от 14.11.2025, не содержит информации об осмотре имущества, а стоимость имущества сформирована на основе рыночных цен, указанных в открытых источниках без учета реальных технических особенностей такого имущества.

Изложенное, при наличии рассматриваемых разногласий, исключает возможность принятия стоимости указанного имущества, отраженной в справке об оценке имущества гражданина от 14.11.2025, в качестве достоверной.

В тоже время, согласно представленным должником отчетам от 22.01.2026 №№ АБ 18654/01-26 и АБ 18664/01-26:

- рыночная стоимость жилого помещения, площадью 30.1 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462 – составляет 1 932 000 руб.,

- рыночная стоимость нежилого помещения (гараж), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313 – составляет 462 000 руб.

Соответственно, стоимость $\frac{1}{4}$ доли должника составляет 483 000 руб., а $\frac{1}{2}$ доли должника – 231 000 руб.

Исходя из содержания данных отчетов от 22.01.2026 №№ АБ 18654/01-26 и АБ 18664/01-26, таковые выполнены в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральных Стандартов Оценки, а потому отражают реальную рыночную стоимость названного имущества.

Указанные отчеты от 22.01.2026 №№ АБ 18654/01-26 и АБ 18664/01-26 лицами участвующими в деле, в том числе финансовым управляющим, не оспорены, доводы должника не опровергнуты, достаточные и достоверные доказательства, подтверждающие несоответствие стоимости названного имущества рыночной, определенной в указанных отчетах, не представлены.

Таким образом, следует принять стоимость указанного имущества, отраженную в отчетах от 22.01.2026 №№ АБ 18654/01-26 и АБ 18664/01-26, в качестве достоверной.

С учетом изложенного, доводы должника подлежат признанию обоснованными.

В тоже время, поскольку в соответствии с представленным финансовым управляющим Положением о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, финансовым управляющим на торгах будут выставлены на продажу $\frac{1}{4}$ доли в праве в общей долевой собственности на жилое помещение, площадью 30.1 кв.м., по

адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462, а также $\frac{1}{2}$ доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313, следует утвердить рыночную стоимость имущества, приходящегося на долю должника, а именно:

- $\frac{1}{4}$ доли в праве в общей долевой собственности на жилое помещение, площадью 30.1 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462 – в размере 483 000 руб.,

- $\frac{1}{2}$ доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313 – в размере 231 000 руб.

По правилам ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовращения ими процессуальных действий (ч. 2 ст. 9 АПК РФ).

Оценив в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ имеющиеся в материалах дела доказательства на предмет их относимости, допустимости, достоверности, а также достаточности по отдельности и взаимной связи в их совокупности, арбитражный суд с учетом установленных фактических обстоятельств приходит к выводу, что разногласия должника и финансового управляющего подлежат разрешению указанным выше образом.

Согласно ст. 112 АПК РФ вопросы распределения судебных расходов, к которым в соответствии со ст. 101 АПК РФ относится государственная пошлина, разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу.

В силу подп. 4 п. 1 ст. 333.37 НК РФ от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым арбитражными судами, освобождаются граждане, в отношении которых введена процедура, применяемая в деле о несостоятельности (банкротстве), - по обособленным спорам, связанным с освобождением от обязательств перед кредиторами, формированием конкурсной массы и реестра требований кредиторов, в деле об их несостоятельности (банкротстве).

Таким образом, оснований для взыскания государственной пошлины за рассмотрение данного обособленного спора не имеется.

Руководствуясь ст.ст. 184, 185, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Разрешить разногласия между должником Утянским Евгением Сергеевичем и финансовым управляющим Гимадиевым Марселем Равилевичем.

Утвердить рыночную стоимость:

- $\frac{1}{4}$ доли в праве в общей долевой собственности на жилое помещение, площадью 30.1 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 151, кв. 60, кадастровый номер 74:33:0126021:462 – в размере 483 000 руб.,

- $\frac{1}{2}$ доли в праве в общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), площадью 72.7 кв.м., по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ПГСК Башня, гараж № 122, 123, кадастровый номер 74:33:0126021:313 – в размере 231 000 руб.

Определение может быть обжаловано в течение 10 дней со дня его принятия в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Определение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте

арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его вынесения.

По ходатайству указанных лиц копии определения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

А.П. Свечников

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 18.12.2025 6:27:11

Кому выдана Свечников Андрей Петрович