

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-207987/2017-66-275

24 декабря 2025г.

Резолютивная часть определения объявлена 08 декабря 2025г.

Определение изготовлено в полном объеме 24 декабря 2025г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Пешехоновой А.А.,
при ведении протокола секретарём судебного заседания Голубевой Д.А.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО «ТРИУМФ» о признании несостоятельным (банкротом) Индивидуального предпринимателя Крейнина Василия Кирилловича (дата рождения: 16.07.1980, ИНН 772601119449, ОГРНИП 307770000201994), с участием: представитель финансового управляющего Кривонос Е.Н. (паспорт, доверенность от 07.07.2025), представитель Крейнина В.К. Пыхтин С.В. (паспорт, доверенность от 21.10.2025), представитель Габриэлянц М.Г. Гуськов И.В. (паспорт, доверенность от 23.07.2024)

УСТАНОВИЛ: Определением Арбитражного суда города Москвы от 14.11.2017 принято к производству заявление Общества с ограниченной ответственностью «ТРИУМФ» о признании несостоятельным (банкротом) Индивидуального предпринимателя Крейнина Василия Кирилловича (дата рождения: 16.07.1980, ИНН 772601119449, ОГРНИП 307770000201994), возбуждено производство по делу № А40-207987/2017-66-275.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.02.2019 в отношении должника ИП Крейнина Василия Кирилловича (дата рождения: 16.07.1980, ИНН 772601119449, ОГРНИП 307770000201994) введена процедура реструктуризации долгов гражданина, утвержден финансовый управляющий Барыкина Лариса Армиловна (ИНН 744711327615; адрес для направления корреспонденции: 236005, Калининградская обл., г. Калининград, а/я 780), являющаяся членом Союза "Межрегиональный центр арбитражных управляющих" (150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, д. 39Б).

Сообщение о введении процедуры реструктуризации долгов ИП Крейнина Василия Кирилловича в отношении должника опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 38 от 02.03.2019.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.12.2019 Крейнин Василий Кириллович (дата рождения: 16.07.1980, ИНН 772601119449, ОГРНИП 307770000201994), признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Харланов Алексей Леонтьевич (ИНН 344400092261, регистрационный № 5324 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, адрес для направления корреспонденции: 123001, г. Москва, а/я 40), являющийся членом Союза «СРО АУ СЗ» (191015, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 51, литер. А, пом. 2-Н, №436).

Сообщение о введении процедуры реализации имущества опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 236(6716) от 21.12.2019г.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению ходатайство финансового управляющего должника Харланова А.Л. об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника.

В судебном заседании представитель Крейнина В.К. представил дополнительные возражения.

Представитель финансового управляющего поддержал редакцию Положения, представленного в судебном заседании, но возражал против приобретения для должника замещающего жилья.

Представитель Габриэлянц М.Г. возражал против условий от должника по приобретению замещающего жилья, возражал против предоставления должнику замещающего жилья, так как он никогда не проживал в квартире, которая возвращена в конкурсную массу, пояснил, что должник зарегистрирован в квартире, которая принадлежит отцу, следовательно, у него есть жилое помещение в пользовании.

Представитель Крейнина В.К. поддержал свою цену продажи, так как для ее определения проведена оценка, возражал против электронной торговой площадки в г. Уфа.

Изучив материалы дела, представленные документы, суд пришел к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.12.2019 Крейнин Василий Кириллович (дата рождения: 16.07.1980, ИНН 772601119449, ОГРНИП 307770000201994), признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Харланов Алексей Леонтьевич.

В соответствии с п. 1 ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (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.

Согласно п. 3 ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным [законодательством](#).

В соответствии с п. 8 ст. 213.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» финансовый управляющий обязан, в том числе, принимать меры по выявлению имущества гражданина и обеспечению сохранности этого имущества; проводить анализ финансового состояния гражданина.

В соответствии с 9 ст. 213.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сокрытие имущества, имущественных прав или имущественных обязанностей, сведений о размере имущества, месте его нахождения или иных сведений об имуществе, имущественных правах или имущественных обязанностях, передача имущества во владение другим лицам, отчуждение или уничтожение имущества, а также незаконное воспрепятствование деятельности финансового управляющего, в том числе уклонение или отказ от предоставления финансовому управляющему сведений в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, передачи финансовому управляющему документов, необходимых для исполнения возложенных на него обязанностей, влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (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.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 16.10.2023г. по делу № А40-207987/2017-66-275Б заявление финансового управляющего Харланова А.Л. об оспаривании сделки Должника по отчуждению квартиры было удовлетворено и применены последствия недействительности сделок.

Суд признал недействительным договор купли продажи квартиры от 04.04.2018 г., с кадастровым номером 77:01:0001082:1667, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Машкова, д. 10, стр.1, кв. 4., заключенный между Крейниным Василием Кирилловичем и Гоняевым Сергеем Юрьевичем (зарегистрированный 15.05.2018г., номер государственной регистрации: 77:01:0001082:1667- 77/011/2018-5).

Суд признал недействительным договор купли продажи квартиры от 26.11.2018 г., с кадастровым номером 77:01:0001082:1667, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Машкова, д. 10, стр.1, кв. 4., заключенный между Гоняевым Сергеем Юрьевичем и Черстовым Александром Владимировичем (зарегистрированный 05.12.2018г., номер государственной регистрации: 77:01:0001082:1667-77/011/2018-7).

Суд признал недействительным договор купли продажи квартиры от 11.03.2019 г., с кадастровым номером 77:01:0001082:1667, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Машкова, д. 10, стр.1, кв. 4., заключенный между Черстовым Александром Владимировичем и Габриэлянцем Михаилом Григорьевичем (зарегистрированный 11.03.2019г., номер государственной регистрации: 77:01:0001082:1667-77/011/2019-9).

Суд применил последствия недействительности сделок и обязал Габриэлянца Михаила Григорьевича возвратить в конкурсную массу Крейнина Василия Кирилловича квартиру с кадастровым номером 77:01:0001082:1667, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Машкова, д. 10, стр.1, кв. 4.

Суд обязал Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве погасить регистрационную запись в ЕГРН о праве собственности Габриэлянца Михаила Григорьевича на объект недвижимости - квартиру с кадастровым номером 77:01:0001082:1667, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Машкова, д. 10, стр.1, кв. 4.

Суд обязал Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве внести регистрационную запись в ЕГРН о праве собственности Крейнина Василия Кирилловича (дата рождения: 16.07.1980 г.р., ИНН 772601119449) на объект недвижимости - квартиру с кадастровым номером 77:01:0001082:1667, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Машкова, д. 10, стр.1, кв. 4.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2023г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 12.03.2024г. вышеуказанное определение оставлено без изменения.

На основании вышеизложенного квартира с кадастровым номером 77:01:0001082:1667, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Машкова, д. 10, стр.1, кв. 4 возвращена в конкурсную массу должника.

Финансовым управляющим Крейнина Василия Кирилловича в соответствии с п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» проведена оценка имущества гражданина. По результатам оценки рыночная стоимость указанного имущества составила 70 000 000 рублей.

Решение об оценке имущества гражданина от 01.04.2024г. представлено в материалы дела.

Согласно п. 1 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (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.

Согласно п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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.

Финансовым управляющим на собрании кредиторов 10.09.2024г. были поставлены в том числе следующие вопросы:

2. Принятие решения о целесообразности предоставления должнику замещающего жилья.

3. Принятие решения о согласовании условий и порядка предоставления должнику замещающего жилья (в случае положительного голосования по вопросу №2).

Кредиторами было принято решения: 2. Приобретение должнику замещающего жилья не целесообразно. 3. Не согласовывать условия и порядок предоставления должнику замещающего жилья в редакции, предложенной финансовым управляющим.

Протоколом от 31.05.2024г. кредиторами было утверждено Положение о порядке и условиях реализации имущества Должника. Протоколом от 10.09.2024г. кредиторами было утверждено Дополнение к Положению о порядке и условиях реализации имущества Должника.

Финансовым управляющим было созвано собрание кредиторов на 20.10.2025г. с целью утверждения Положения о порядке, условиях и сроках проведения торгов реализуемого имущества Крейнина Василия Кирилловича в рамках процедуры реализации имущества гражданина по делу № А40-207987/2017 в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» с условиями предоставления должнику замещающего жилья.

Все кредиторы могли ознакомиться с подготовленной редакцией Положения и выразить свои замечания/предложения. Вместе с тем, собрание кредиторов должника 20.10.2025г. не состоялось ввиду отсутствия кворума.

Финансовый управляющий подготовил редакцию Положения, в котором содержатся условия о предоставлении должнику замещающего жилья.

Финансовый управляющий указал характеристики приобретаемого замещающего жилья: общая площадь – не менее 18 кв.м.; цена приобретения – не более 8 000 000 рублей. Место нахождения: г. Москва. По письменному согласованию с Должником возможно приобретение замещающего жилья в иных населённых пунктах. Первоначальная цена квартиры в предложенном положении - 80 млн. рублей

В материалы дела представлено Положение о порядке, условиях и сроках проведения торгов реализуемого имущества Крейнина Василия Кирилловича в рамках процедуры реализации имущества гражданина с условиями предоставления должнику замещающего жилья в редакции финансового управляющего Харланова А.Л.

Относительно представленного финансовым управляющим Положения о порядке, условиях и сроках проведения торгов реализуемого имущества Крейнина Василия Кирилловича должником заявлены возражения, поскольку должник не согласен с начальной ценой продажи квартиры в размере 80 000 000 рублей, которую просит установить финансовый управляющий, так как она является существенно заниженной по сравнению с реальной рыночной ценой, которая на 02 декабря 2025 г. составляет не менее 94 000 000 рублей.

Должник указывает, что оценка, проведенная финансовым управляющим Харлановым А.Л., не отвечает критерию достоверности и актуальности, поскольку датирована 01 апреля 2024г., т.е. 1,5 года назад, а потому является устаревшей и не учитывает динамику изменения цен на недвижимость за указанный период.

Как следует из Отчета № 124/2025 от «04» декабря 2025г. об оценке рыночной стоимости объекта жилой недвижимости: однокомнатной квартиры площадью 141,4 м2, расположенной по адресу: 101000, Российская Федерация, г. Москва, муниципальный округ Басманный, ул. Машкова, д. 10, стр. 1, кв. 4, подготовленного ООО «Оценка в праве», по состоянию на 02 декабря 2025 г. рыночная стоимость указанной квартиры (с учетом округления) составляет 94 000 000 руб.

Таким образом, начальная продажная цена квартиры по адресу: г. Москва, муниципальный округ Басманный, ул. Машкова, д. 10, стр. 1, кв.4 при ее продаже с публичных торгов должна составлять не менее 94 000 000 руб. Это позволит в максимальной степени удовлетворить требования всех кредиторов, включенных в реестр.

Основной целью торгов в процедурах банкротства является продажа имущества должника по наибольшей цене. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику. Установление наиболее низкой начальной цены не гарантирует получения максимальной выручки от реализации имущества и суд, устанавливая начальную цену продажи имущества, исходит из совокупности представленных в материалы дела доказательств.

Суд соглашается с ценой, предложенной должником, так как она подтверждена актуальным отчетом об оценке от 04.12.2025г.

Кроме того, начальная цена, предложенная должником, наиболее способствует пополнению конкурсной массы.

Также должник указывает, что финансовым управляющим необоснованно выбрана электронная торговая площадка, расположенная в г. Уфе, в то время как объект торгов расположен в г. Москве, и в г. Москве имеются как минимум 4 торговые площадки, аккредитованные в СРО финансового управляющего.

Должник полагает, что выбор электронной торговой площадки в г. Уфе при том, что объект торгов расположен в г. Москве финансовым управляющим никак рационально не обоснован, а потому является нецелесообразным.

Между тем финансовый управляющий пояснил, что на электронной площадке Альфалот он неоднократно проводил торги, у него имеются ключи для проведения торгов на данной площадке, получение новых ключей и обеспечение доступа к иной площадке приведет к увеличению текущих расходов.

Суд приходит к выводу, что местонахождение электронной торговой площадки не имеет значения с учетом пояснений финансового управляющего, что он работает на определенной им электронной торговой площадке.

В отношении доводов финансового управляющего и кредитора против предоставления должнику замещающего жилья суд поясняет следующее.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации указанной в Постановлении от 14 мая 2012 года № 11-П право каждого на жилище, как оно закреплено Конституцией Российской Федерации и предусмотрено нормами международного права, опирается на выраженный в предписаниях статей 2,17-19 и 21 Конституции Российской Федерации принцип, в силу которого человек является высшей ценностью и ничто не может служить основанием для умаления его достоинства как субъекта гражданского общества, чьи права и свободы во всей их полноте находятся под защитой Конституции Российской Федерации а, следовательно, исключается отношение к нему лишь как к объекту внешнего воздействия. Таким образом, право собственности на жилое помещение, являющееся для гражданина и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания, не может рассматриваться как исключительно экономическое право, поскольку выполняет социально значимую функцию и обеспечивает гражданину реализацию ряда основных прав и свобод, гарантированных Конституцией Российской Федерации.

Из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении N 15-П следует, в процедуре несостоятельности (банкротства) замещающее жилое помещение может быть предоставлено гражданину - должнику кредитором в порядке, который установит суд. При этом следует учитывать, что такой кредитор в соответствии с положениями [пункта 1 статьи 2](#) ГК РФ, покупая замещающее жилье для должника, принимает на себя риски того, что выручка от продажи имеющегося у банкрота жилого помещения не покроет его расходы на приобретение замещающего, например, вследствие изменения конъюнктуры рынка недвижимости.

Столь значимый вопрос о приобретении замещающего жилья отдельным кредитором за свой счет (с последующей компенсацией затрат за счет конкурсной массы)

либо финансовым управляющим за счет выручки от продажи существующего имущества должника, разрешаемый судом в отсутствие прямого законодательного регулирования на основании [Постановления](#) N 15-П, должен предварительно выноситься на обсуждение собрания кредиторов применительно к правилам о принятии собранием решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о введении реализации имущества гражданина ([абзац пятый пункта 12 статьи 213.8](#) Закона о банкротстве, [пункт 1 статьи 6](#) ГК РФ), которое созывается финансовым управляющим по собственной инициативе либо по требованию кредитора или должника. На этом собрании свое мнение могут высказать каждый из кредиторов, должник, финансовый управляющий и иные заинтересованные лица (в том числе, относительно наличия у существующего жилья признаков излишнего, об экономической целесообразности его реализации для погашения требований кредиторов, об условиях, на которых кредитор (собрание кредиторов) готовы предоставить (приобрести) замещающее жилье, а также о требованиях, которым такое замещающее жилье должно соответствовать).

Указанное обсуждение предваряет последующую передачу на рассмотрение арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве, заинтересованными лицами (финансовым управляющим, кредитором, должником) вопроса об ограничении исполнительского иммунитета путем предоставления замещающего жилья.

Арбитражный суд, как указано в [Постановлении](#) N 15-П, утверждает условия и порядок предоставления замещающего жилья. По результатам рассмотрения названного вопроса суд выносит определение применительно к положениям [пункта 1 статьи 60](#) Закона о банкротстве, которое может быть обжаловано.

Учитывая позицию Конституционного Суда Российской Федерации о возможности обращения взыскания на единственное жилье должника, Верховный Суд Российской Федерации в своем Определении от 26.07.2021 №303-ЭС20-18761 разъяснил, что сами по себе правила об исполнительском иммунитете не исключают возможность ухудшения жилищных условий должника, при этом он и члены его семьи не должны остаться без жилища, пригодного для проживания.

Из материалов дела усматривается, что согласно выписке из домовой книги, Крейнин В.К. зарегистрирован по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д.5, кв. 224, муниципальный округ Чертаново Северное. Собственником жилого помещения является отец должника -Крейнин К.М. Периодически в данном жилом помещении проживают дети должника-Крейнина В.В. И Крейнин М.В.

В материалах дела отсутствуют доказательства наличия у должника иного жилого помещения, за счет которого может быть обеспечена его потребность в жилище.

При этом, факт регистрации должника не в спорной квартире, а по иному адресу, не свидетельствует о наличии иного пригодного для проживания жилого помещения.

Суд учитывает, что спорная квартира была возвращена в конкурсную массу должника на основании судебных актов о признании недействительными цепочки сделок.

Указанные обстоятельства не лишают должника права на приобретение замещающего жилья. По смыслу разъяснений Конституционного Суда РФ и сложившейся правоприменительной практики такая квартира лишается защиты исполнительским иммунитетом, но при этом должник не утрачивает право на приобретение ему замещающего жилья за счет части выручки от реализации такой квартиры.

Между тем, доводы должника о предоставлении замещающего жилья в Басманном районе Центрального административного округа города Москвы противоречат разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации.

В пунктах 26 - 28 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18.06.2025, указано, что до реализации единственного жилья должнику должно быть предоставлено замещающее жилье, достаточное для сохранения достойного образа жизни должника и членов его семьи, расположенное в пределах того же населенного пункта, где эти лица проживают.

При разрешении вопроса о приобретении замещающего жилья необходимо принимать во внимание критерии, гарантирующие сохранение достойного образа жизни должника и членов его семьи (учесть центр их жизненных интересов, в том числе места учебы несовершеннолетних детей, проживающих с должником, доступ к объектам социально-культурного назначения, медицинским учреждениям и т. д.).

Между тем, таких доказательств неразрывной социально-экономической связи должника либо его несовершеннолетних детей с Басманным районом Центрального административного округа города Москвы, в материалы дела не представлено.

Из материалов дела усматривается, что фотографии квартиры, возвращенной в конкурсную массу и, выставляемой на продажу, свидетельствуют, что в ней не проживали ранее (отсутствие какой-либо отделки стен, полов, окон и потолка, отсутствие мебели и бытовых приборов, сантехники и иных необходимых условий для проживания).

Также суд учитывает, что должник никогда не проживал в Басманном районе города Москвы.

Кроме того, финансовый управляющий определил условия предоставления замещающего жилья, сходные характеристикам квартиры, которая выставляется на продажу.

Суд признает редакцию Положения, содержащего условие о предоставлении должнику замещающего жилья соответствующим положениям Закона о банкротстве и Постановлениям Конституционного суда РФ N 15-П от 26.04.2021, N 11-П от 14.05.2012 .

При таких обстоятельствах, суд считает возможным утвердить Положение о порядке, условиях и сроках проведения торгов реализуемого имущества Крейнина Василия Кирилловича в рамках процедуры реализации имущества гражданина с условиями предоставления должнику замещающего жилья, предложенное финансовым управляющим должника Харлановым А.Л., за исключением начальной цены продажи.

В части установления начальной цены продажи имущества, суд считает необходимым установить начальную цену продажи в размере 94 000 000 рублей, предлагаемую должником .

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 6, 60, 61, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 167-170, 176, 184-186, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить порядок и условия реализации имущества гражданина Крейнина Василия Кирилловича на условиях Положения о порядке, условиях и сроках проведения торгов реализуемого имущества Крейнина Василия Кирилловича в рамках процедуры реализации имущества гражданина с условиями предоставления должнику замещающего жилья, в редакции финансового управляющего Харланова А.Л., представленного в судебном заседании 08.12.2025г., за исключением начальной цены продажи.

Установить начальную цену продажи в размере 94 000 000 рублей.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в течение месяца с даты изготовления судебного акта в полном объеме.

Председательствующий - судья

А.А. Пешехонова