

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****О П Р Е Д Е Л Е Н И Е****07 августа 2024 года****Дело № А33-24367-75/2020****Красноярск**

Резолютивная часть определения объявлена в судебном заседании 24 июля 2024 года.
В окончательной форме определение изготовлено 07 августа 2024 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Сысоевой О.В., рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Малоэтажное строительство – Дмитров» (ИНН 7709800151, ОГРН 1087746875721, 101000, г. Москва, Покровский бульвар, д. 4/17, стр. 1, оф. 26) о разрешении разногласий

в деле по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Малоэтажное Строительство-Дмитров» (ИНН 7709800151, ОГРН 1087746875721) о признании красноярского акционерного общества «Сельэлектрострой» (ИНН 2460002402, ОГРН 1022401788078) несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

представителя заявителя: Ильясовой А.Ю., действующей на основании доверенности от 07.04.2024, личность удостоверена паспортом,

представителя кредитора ПАО Банк «Финансовая Корпорация «Открытие» (в режиме веб-конференции): Федотова А.Н., действующего на основании доверенности от 06.04.2023, личность удостоверена паспортом,

экспертов - Берлиба Д.В., личность удостоверена паспортом, Бояров В.В., личность удостоверена паспортом, Кеда А.И., личность удостоверена паспортом,

при составлении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Полосиной В.В.,

установил:

ООО «НСК ЭНТЭР» обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании АО «Сельэлектрострой» несостоятельным (банкротом).

Определением от 02.09.2020 заявление принято к производству.

Определением от 09.04.2021 заявление о признании должника - акционерное общество «Сельэлектрострой» признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Каменев Олег Васильевич.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 63 от 10.04.2021.

Решением Арбитражного суда от 07.12.2021 красноярское акционерное общество «Сельэлектрострой» (ИНН 2460002402, ОГРН 1022401788078) признано банкротом. Конкурсным управляющим должника утвержден Тимошкевич Александр Петрович.

Сообщение о признании должника банкротом опубликовано в газете «Коммерсантъ» №226(7188) от 11.12.2021.

28.07.2023 в Арбитражный суд Красноярского края от общества с ограниченной ответственностью «Малоэтажное строительство – Дмитров» поступило заявление о разрешении разногласий, в котором заявитель просит разрешить разногласия между обществом с ограниченной ответственностью «Малоэтажное строительство – Дмитров» и публичным акционерным обществом Банк «ФК Открытие», определив новую начальную продажную цену в целях реализации заложенного в пользу публичного акционерного

общества Банка «ФК Открытие» имущества должника, с учетом независимой оценки, результаты которой будут представлены в материалы настоящего обособленного спора.

Определением от 03.08.2023 заявление принято к производству, назначено судебное заседание.

Определением от 16.01.2024 удовлетворено ходатайство ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров» и ПАО Банк «ФК Открытие» о назначении оценочной экспертизы, с целью определения рыночной стоимости спорного имущества. Проведение экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Русаудит оценка и консалтинг» в лице экспертов Абросимовой Ирины Андреевны и Торсукова Сергея Сергеевича.

20.02.2024 через систему «Мой Арбитр» от общества с ограниченной ответственностью «Русаудит оценка и консалтинг» поступило ходатайство об исключении эксперта Абросимовой И. А. из состава комиссии экспертов в связи с нахождением в отпуске по беременности и родам или замене на эксперта Дерябина Ю. Ю.

От залогового кредитора поступил отзыв, согласно которому просит прекратить производство экспертизы ООО «Русаудит оценка и консалтинг».

Определением от 02.04.2024 прекращено проведение экспертизы обществом с ограниченной ответственностью «Русаудит оценка и консалтинг». Проведение экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Норматив» в лице экспертов Берлиба Дана Викторовича, Боярова Василия Васильевича, Ванданимаевой Оюны Машбатовны, Кеда Алексея Ивановича. Срок проведения экспертизы до 08.05.2024.

В материалы дела 16.05.2024 от общества с ограниченной ответственностью «Норматив» поступило заключение эксперта.

Определением от 20.05.2024 произведена замена состава суда рассматривающего дело № А33-24367-75/2020, судья Непомнящих Н.О. заменена на судью Сысоеву О.В.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания путем направления копий определения и размещения текста определения на официальном сайте Арбитражного суда Красноярского края в сети Интернет по следующему адресу: <http://krasnoyarsk.arbitr.ru>, в судебное заседание не явились. В соответствии с частью 1 статьи 123, частями 2, 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие указанных лиц.

Суд заслушал объяснения лиц, участвующих в деле, присутствующих в судебном заседании.

Суд заслушал экспертов, задал вопросы.

Представитель заявителя задал вопросы эксперту.

Представитель заявителя ходатайствовала о назначении повторной экспертизы и о приобщении документов, подтверждающих квалификацию экспертов для повторной экспертизы.

Суд отклонил ранее заявленное ходатайство ПАО Банк «Финансовая Корпорация «Открытие» о наложении штрафа на заявителя, поскольку вопрос о наложении судебного штрафа относится к компетенции суда.

Суд отклонил ходатайство о назначении повторной экспертизы. Суд не усматривает основания для приобщения документов о квалификации предложенных заявителем экспертов для повторной экспертизы в связи с отклонением ходатайства о назначении повторной экспертизы.

Заслушав устные выступления, исследовав представленные доказательства, арбитражный суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела, пришел к следующим выводам.

Согласно статье 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

Рассмотрение разногласий, заявлений, ходатайств и жалоб в деле о банкротстве регулируется статьей 60 Закона о банкротстве.

Как следует из материалов дела, залоговым кредитором ПАО Банк «ФК Открытие» утверждено положение о порядке, сроках и условиях реализации предмета залога, определена начальная стоимость продажи имущества в размере 250 573 000 рублей.

Не согласившись с начальной ценой продажи имущества, ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров» обратилось в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий.

Порядок рассмотрения разногласий между арбитражным управляющим и кредиторами установлен пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве, согласно которой 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.

Статьей 139 Закона о банкротстве предусмотрено, что предложение о порядке реализации имущества должника должно включать в себя сведения о составе этого имущества, о сроках его продажи, о форме торгов (аукцион или конкурс), об условиях конкурса (в случае, если продажа этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене этого имущества, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже этого имущества, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения.

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в ЕФРСБ вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве.

По смыслу приведенных норм права начальная продажная цена предмета залога, а также порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются залоговым кредитором. В то же время при возникновении разногласий между залоговым кредитором и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, в том числе по вопросу начальной продажной цены, эти разногласия подлежат рассмотрению арбитражным судом в рамках дела о банкротстве в порядке, установленном статьей 60 Закона о банкротстве.

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" (далее - постановление № 58), порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в

частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества (абзац шестой пункта 9 постановления № 58).

Обращаясь с настоящим заявлением, заявитель ссылается на то, что отчет об оценке залогового имущества № 047/1 от 22.04.2022 был опубликован конкурсным управляющим в ЕФРСБ 26.04.2022, а сама оценка стоимости имущества проведена по состоянию на 15.04.2022. Залоговый кредитор утвердил Положение 18.07.2023, то есть спустя более чем год с момента оценки, без какой-либо поправки на текущее состояние экономики и рынка этого вида недвижимости, в связи с чем, заявитель полагает, что результаты Отчета оценщика № 047/1 от 22.04.2022 утратили свою актуальность и не могут применяться с целью определения начальной продажной цены. Так же заявитель указывает, что данная Залоговым кредитором оценка предмета залога подлежит пересмотру, так как является заниженной.

Возражая на доводы заявителя, залоговый кредитор указывает, что с даты публикации отчета об оценке № 047/1 от 22.04.2022 по дату утверждения Положения о продаже имущества прошел 1 год и 2 месяца, однако ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров» с заявлением об оспаривании результатов торгов не обращалось, следовательно, стоимость имущества, определённая в отчете об оценке № 047/1 от 22.04.2022, устраивала заявителя. Кроме того, заявителем не представлено доказательств нарушений в отчете об оценке № 047/1 от 22.04.2022, которые могли бы повлиять на определение стоимости имущества.

Заявителем представлен отчет № 063/23 от 27.09.2023 о рыночной стоимости предмета залога, составленный ООО «Агентство профессиональной оценки», согласно которому рыночная стоимость предмета залога по состоянию на 27.09.2023 составляет 613 123 009 рублей. Заявитель также указывает, что стоимость земельных участков, которые входят в состав Лота №1, изменилась в связи с изменением плана застройки территории. В обоснование заявленного довода, заявитель ссылается на Решение Красноярского городского совета депутатов от 24.08.2022 № В-269, согласно которому, в отношении земельных участков, входящих в Лот №1, установлена территориальная зона смешанной и общественно-деловой и многоэтажной застройки, который позволяет использовать землю для жилой застройки (многоквартирных домов), что повышает стоимость земельных участков, тогда как в отчете залогового кредитора земельные участки находились в категории земель населенных пунктов промышленного/производственного назначения.

От ПАО Банк «ФК открытие» поступили возражения на отчет об оценке № 063/23 от 27.09.2023, представленный ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров», в которых залоговый кредитор указывает, что на торги выставлено предприятие, как единый имущественный складской комплекс, в составе:

1. Нежилое здание, адрес: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, стр. 5, площадь 602 кв.м., кадастровый №24:50:0000000:22219;
2. Административное здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, площадь 503,3 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:109;
3. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, №66, стр. №4, площадь 675,4 кв.м, кадастровый номер 24:50:0200016:203;
4. Нежилое здание по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, зд.66, строение 2, площадь – 469,7 кв.м., кадастровый номер 24:50:0000000:176398;
5. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д.66, стр.3, площадь – 1150,9 кв.м., кадастровый №: 24:50:0000000:176399;
6. Проходная, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д.68, стр. 3, площадь 12,6 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:99;
7. Гараж, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, зд.68, строение 5, площадь 1131,3 кв.м., кадастровый № 24:50:0000000:160696;
8. Холодный склад строительных материалов, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 68, стр. 7, пл. 708,6 кв.м., кадастровый №24:50:0200016:181;

9. Склады, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д. 68, стр. 1, пл. 133,8 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:97;
10. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, зд.68, строение 4, общая площадь 155,0 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:95;
11. Конторское, складское, промышленное здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д. 68, площадь 709 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:98.
12. Здание гаража, по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорожный р-н, ул. Калинина, 66/2, площадью 1 485,1 кв.м, кадастровый № 24:50:0200016:441.
13. Земельный участок Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 3 071 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:218;
14. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, пл. 49 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:215;
15. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира:г. Красноярск, ул. Калинина, пл. 2 448 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:211;
16. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 548 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:217;
17. Земельный участок, по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 1 020 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:213;
18. Земельный участок, по адресу: г. Красноярск, площадь 7 854 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:440;
19. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 783 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:220;
20. Земельный участок, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 1 760 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:219;
21. Земельный участок, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 335,0 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:210;
22. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 272 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:212.

Вместе с тем, как указывает залоговый кредитор, оценщик в соответствии с заданием ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров» определил рыночную стоимость десяти земельных участков для целей совершения сделки купли-продажи, а не рыночную стоимость объектов оценки для реализации в рамках конкурсного производства. То есть, по мнению залогового кредитора, оценщиком в Отчете не была учтена ликвидационная скидка обязательная к применению при реализации имущества в сокращенные сроки, установленные Законом о банкротстве, а стоимость имущества вследствие этого была завышена. Кроме того, в соответствии с заданием на оценку (стр.7-8 Отчета) ООО «Малоэтажное строительство - Дмитров» оценивалась часть имущества, выставленного на торги - земельные участки в количестве 10-и, с видом разрешенного использования под склады и под деловое управление. На земельных участках расположено недвижимое имущество - капитальные здания сооружения, однако оценка земельных участков проведена без учета имеющегося складского комплекса. Так же залоговый кредитор указал, что в Отчете не указано, что здания и сооружения функционируют и вместе с земельными участками представляют собой единый имущественный комплекс. При этом, фотоматериалы, представленные в Отчете, наличие зданий и сооружений на земельных участках подтверждают.

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

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости следует, что вид разрешенного использования спорных земельных участков – под склады и деловое управление, что исключает возможность строительства многоквартирных домов.

Кроме того, как следует из материалов дела, состав Лота №1 является предприятие, реализацию которого необходимо проводить как единый имущественный складской комплекс. На земельных участках расположены функционирующие здания и сооружения.

Вместе с тем, в материалы дела не представлены доказательства того, что на указанных земельных участках возможно строительство многоквартирных домов.

От заявителя и залогового кредитора поступили ходатайства о назначении судебной экспертизы, с целью определения рыночной стоимости спорного имущества.

Определением от 16.01.2024 удовлетворено ходатайство ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров» и ПАО Банк «ФК Открытие» о назначении оценочной экспертизы, с целью определения рыночной стоимости спорного имущества. Проведение экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Русаудит оценка и консалтинг» в лице экспертов Абросимовой Ирины Андреевны и Торсукова Сергея Сергеевича.

Определением от 02.04.2024 прекращено проведение экспертизы обществом с ограниченной ответственностью «Русаудит оценка и консалтинг». Проведение экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Норматив» в лице экспертов Берлиба Дана Викторовича, Боярова Василия Васильевича, Ванданимаевой Оюны Машбатовны, Кеда Алексея Ивановича. Срок проведения экспертизы до 08.05.2024.

В материалы дела 16.05.2024 от общества с ограниченной ответственностью «Норматив» поступило заключение экспертов № 098-24-М от 08.05.2024, согласно которого стоимость спорного имущества по состоянию на 08.05.2024 составляет 257 289 000 руб.

В материалы дела 23.05.2024 от ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров» поступили возражения на экспертное заключение № 098-24-М от 08.05.2024. В своих возражениях заявитель указывает, что в заключении экспертов ООО «Норматив» отсутствует информация о включении в рыночную стоимость НДС, выбор города, в котором располагаются объекты-аналоги, ничем не обусловлен и является некорректным, так как Красноярск и Вологда существенно отличаются по показателям рынка недвижимости; количество объектов-аналогов незначительно для достоверного вывода о стоимости объекта оценки. По мнению заявителя, рынок недвижимости развитой и многообразный, выбор аналогов должен насчитывать не менее 5 объектов, аналоги расположены в существенном отдалении от объектов оценки, имеют существенную разницу с объектом оценки по площади, благоустроенности, транспортной доступности, объекты-аналоги выбраны таким образом, что отличаются друг от друга по цене более чем на 40 %. В обоснование своих возражений, кредитор ссылается на заключение специалиста (рецензию) АНО «Независимый эксперт» № 20-05-24/ПИ от 20.05.2024, а также отрицательное экспертное мнение № 190/05/2024 от 20.05.2024, выполненное Ассоциацией СРО оценщиков «СОЮЗ». Кредитор ходатайствует о проведении повторной экспертизы.

В материалы дела от ПАО Банк «ФК Открытие» поступил отзыв на возражение кредитора на экспертное заключение № 098-24-М от 08.05.2024. В своем отзыве залоговый кредитор указывает, что экспертами была допущена опечатка в городе объектов-аналогов, что подтверждается сведениями отраженными в таблице 8 на стр. 61, таблице 17 на стр. 69, таблице 25 на стр.76, таблице 35 на стр. 86 таблице 38 на стр. 91 заключения экспертов все объекты-аналоги подобраны в г. Красноярске. Количество объектов-аналогов для определения стоимости объекта оценки, не установлено законодательством, оценщик самостоятельно подбирает достаточное количество объектов-аналогов для проведения оценки. Все объекты-аналоги расположены в г. Красноярске, в непосредственной близости от объекта оценки. Залоговый кредитор возражает против проведения повторной экспертизы.

Конкурсным управляющим представлены возражения против повторной экспертизы, в которых конкурсный управляющий указал: реализация указанных выше объектов будет проводиться на открытых электронных торгах в форме аукциона; стоимость, определенная заключением экспертов будет являться начальной ценой на торгах; при этом, реальная рыночная стоимость имущества может быть сформирована только на торгах. По мнению конкурсного управляющего, завышение начальной цены приведет к отсутствию участников

торгов в форме аукциона и переходу к продаже имущества на торгах в форме публичного предложения; реализация имущества по максимальной цене является тем результатом, который и должен интересовать кредиторов. По мнению конкурсного управляющего, затягивание начала торгов, в условиях существующей экономической ситуации, в том числе повышение ставок по кредитам снижает количество потенциальных участников торгов.

Рассмотрев возражения ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров» и ходатайство о назначении повторной экспертизы, арбитражный суд отклоняет их на основании следующего. Из содержания представленного заявителем отрицательного экспертного мнения № 190/05/2024 от 20.05.2024 следует, что эксперт, участвующий в проверке экспертного заключения № 098-24-М от 08.05.2024, не дает никаких свидетельских показаний, не несет никакой ответственности и не принимает никаких обязательств, связанных с издержками или расходами, понесенными третьей стороной. При этом особо указано, что указанный анализ оформлен в форме мнения, поскольку анализируемое заключение не является отчетом об оценке в соответствии с законом. Из содержания заключения специалиста (рецензии) АНО «Независимый эксперт» № 20-05-24/ПИ от 20.05.2024 следует, что специалист исходил из того, что представленная заказчиком исследования информация является точной и достоверной, в связи с чем, не проводил ее проверку. Таким образом, исходя из документов, представленных заявителем в обоснование ходатайства о повторной экспертизе, следует, что они выражают мнение, без принятия какой либо ответственности за его обоснованность. При этом мнение сформировано лишь на основании документов, представленных по электронной почте, заявителем. Объем и содержание документов, переданный заявителем, не поименован и не проверен экспертом на предмет достоверности. Таким образом, заключение специалиста и отрицательное экспертное мнение не приняты судом в качестве доказательств, опровергающих экспертное заключение № 098-24-М.

Вместе с тем, учитывая поступившие в материалы дела возражения относительно представленного экспертного заключения, суд определением от 22.05.2024 вызвал экспертов для дачи пояснений по представленному заключению.

Эксперты в судебном заседании дали пояснения в отношении представленных замечаний на заключение.

В судебном заседании эксперты пояснили, что при проведении экспертизы руководствовались градообразующими параметрами, влияющими на стоимость; эксперт пояснил, что при расчете описаны и учтены необходимые коэффициенты, что нашло отражение в табличной форме; объекты аналоги выбирались исходя из Градостроительного плана и разрешенного использования, максимально близки оцениваемому объекту.

В силу части 1 статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса РФ (АПК РФ) доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим 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. В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Признак допустимости доказательств предусмотрен положениями статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Достаточность доказательств можно определить как наличие необходимого количества сведений, достоверно подтверждающих те или иные обстоятельства спора. Отсутствие хотя бы одного из указанных признаков является основанием не признавать требования лица, участвующего в деле, обоснованными (доказанными).

Оценив заключение экспертов № 098-24-М от 08.05.2024 суд не усматривает оснований, предусмотренных частью 2 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для назначения повторной экспертизы.

Из экспертного заключения № 098-24-М от 08.05.2024 следует, что оценщик использовал информацию, характеризующую объект оценки, представленную судом, произвел осмотр спорного объекта.

Сомнения в обоснованности представленного заключения у суда отсутствуют, каких-либо противоречий в выводах эксперта не имеется, квалификация эксперта подтверждена представленными в материалы дела документами.

Приведенные в обоснование ходатайства о назначении повторной экспертизы доводы по своей сути выражают несогласие с выводами эксперта, но не свидетельствуют о необоснованности заключения эксперта или наличии противоречий в выводах эксперта. Доводы заявителя об отсутствии должной квалификации заявлены только после получения результатов экспертизы, отводы, возражения против кандидатуры эксперта заявителем на стадии рассмотрения ходатайства о назначении экспертизы, не заявлялись.

Суд приходит к выводу, что доводы, заявленные только после поступления в дело экспертного заключения, фактически направлены на преодоление выводов эксперта, направлены на затягивание рассмотрения дела. При этом оснований полагать, что стоимость спорных объектов может возрасти отсутствует.

Представленные в материалы дела заключения экспертов являются надлежащими и достоверными доказательствами, соответствующими по форме и содержанию статье 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Квалификация экспертов подтверждена представленными в материалы дела документами, эксперты надлежащим образом предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. При проведении экспертизы эксперты руководствовались соответствующими нормативными документами, методическими и специализированными источниками. В распоряжении экспертов находились материалы арбитражного дела, необходимые для исследования. Определение экспертами методов проведения исследования относится к исключительной компетенции экспертов. Заключение экспертов содержит ответы на поставленные судом вопросы, которые понятны, непротиворечивы, следуют из проведенного исследования, подтверждены фактическими данными, в связи с чем у суда отсутствуют основания сомневаться в полноте, обоснованности и объективности выводов судебных экспертиз.

Заключение экспертов № 098-24-М от 08.05.2024 соответствует требованиям, предъявляемым к доказательствам по делу, экспертами дан полный, всесторонний и достаточный ответ на вопрос.

Заявителем не приведены достаточные и существенные доводы о конкретных допущенных экспертом нарушениях, на основании которых возможно сделать вывод о недостатках экспертных исследований в части методики проведения экспертизы или выводов по ее результатам. У суда не имеется оснований полагать, что выводы эксперта сделаны на основании непригодных методик экспертизы или содержат фактические ошибки или неточности. Выводы эксперта сделаны с использованием специальных познаний, основаны на исследовании представленной документации.

В судебном заседании экспертами даны пояснения по поставленным вопросам, ответы на которые признаны судом исчерпывающими. Выбор способов и методов исследования входят в компетенцию экспертов, экспертами описана методика, указаны справочно-нормативные документы, обосновано их применение.

Несогласие само по себе не свидетельствует о недостоверности результата экспертизы и не может являться достаточным основанием для назначения повторной экспертизы.

Доводы о том, что экспертами не учтены положения Генерального плана городского округа город Красноярск, а также Правила землепользования и застройки, подлежат

отклонению как противоречащие материалам дела. В исследовательской части экспертного заключения указано, что рыночная стоимость определена с учетом указанных документов.

Описание основных характеристик составлено на базе материалов, предоставленных экспертам, проведенного осмотра, данных и с учетом положений Генерального плана городского округа город Красноярск, а также Правила землепользования и застройки (стр. 17).

Таким образом, при проведении оценки спорного имущества экспертом учтены все существенные факторы, влияющие на результат оценки, в заключении эксперта изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, в том числе: применяемые стандарты оценки; основные факты и выводы; описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость; описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В заключении описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты; другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Суд приходит к выводу, что экспертное заключение № 098-24-М от 08.05.2024 составлено экспертами в соответствии с требованиями законодательства.

С учетом имеющихся в материалах дела доказательств, суд не усматривает обстоятельств, вызывающих сомнения в обоснованности экспертного заключения № 098-24-М от 08.05.2024 или наличия противоречий в заключение эксперта.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что заключение экспертов № 098-24-М от 08.05.2024, является достоверным и допустимым доказательством определения рыночной стоимости спорного имущества, т.к. отчет соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки.

В связи с тем, что экспертное заключение № 098-24-М от 08.05.2024 принято судом, необходимость в проведении повторной экспертизы отсутствует, в связи с чем, ходатайство ООО «Малоэтажное строительство – Дмитров» о проведении повторной экспертизы не подлежит удовлетворению. Лица, участвующие в деле, документально не подтвердили, что выводы эксперта не соответствуют установленным обстоятельствам.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что начальная цена продажи имущества в размере, указанном в экспертном заключении № 098-24-М от 08.05.2024 является обоснованной и соответствует целям процедуры банкротства, в связи с чем доводы конкурсного кредитора подлежат отклонению судом как необоснованные.

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 (абзац 7 пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве).

Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 Закона о банкротстве (пункт 4 статьи 134 Закона о банкротстве).

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Как следует из пункта 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" (далее -

постановление N 58) на основании абзаца второго пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога; полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге; поскольку реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

Таким образом, закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определения порядка реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальной продажной цены.

Согласно п. 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными. Условия порядка продажи имущества, противоречащие требованиям закона, не могут применяться.

Согласно положениям ст. 2, 126, 129, 142 Закона о банкротстве, основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение максимального имущественного удовлетворения требований кредиторов к должнику.

По смыслу приведенных норм права, установление начальной продажной цены залогового имущества должно отвечать интересам всех кредиторов и осуществляться в целях получения максимальной выручки от продажи предмета залога.

Цена продажи имущества на торгах не тождественна начальной и при наличии спроса на продаваемые объекты может превысить стоимость, определенную в заключении оценщика.

В рамках дела о банкротстве окончательная стоимость отчуждаемых принудительно активов должника осуществляется публично, что влечет установление рыночной цены объекта, следовательно, установление начальной стоимости реализации имущества нельзя расценивать как обстоятельство, безусловно и необходимо влекущее нарушение прав конкурсных кредиторов или должника.

Суд полагает обоснованными возражения конкурсного управляющего, что действительная (реальная) продажная цена предмета залога может быть определена только в результате выставления предмета залога на торги в зависимости от наличия спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога.

Установление начальной цены в приведенном порядке не нарушает прав и законных интересов лиц, участвующих в деле.

Разногласий по остальным условиям Положения в редакции, предложенной залоговым кредитором, лицами, участвующими в деле, не заявлено.

На основании изложенного, суд пришел к выводу о разрешении разногласий между обществом с ограниченной ответственностью «Малоэтажное строительство – Дмитров» (ИНН 7709800151) и публичным акционерным обществом Банк Финансовая корпорация «Открытие» (ИНН 7706092528) путем установления начальной продажной цены в целях реализации заложенного имущества в размере 257 289 000 руб.

В силу части 1 статьи 108 Арбитражного процессуального кодекса РФ денежные суммы, подлежащие выплате экспертам и свидетелям, вносятся на депозитный счет арбитражного

суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство, в срок, установленный арбитражным судом.

В соответствии со статьей 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, денежные суммы, причитающиеся экспертам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются по выполнению ими своих обязанностей.

Для выплаты вознаграждения экспертам, заявителем и залоговым кредитором в материалы дела представлены чек-ордера от 02.11.2023 и 12.01.2024 и платежное поручение от 28.12.2023, подтверждающие внесение по 650 000 руб. в депозит Арбитражного суда Красноярского края.

В арбитражный суд поступило экспертное заключение № 098-24-М от 08.05.2024, счет от 08.05.2024 № 098-24-М за проведение экспертизы на сумму 400 000 рублей.

На основании пунктов 124, 126 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.06.1996 № 7 «Об утверждении Регламента арбитражных судов» в целях реализации положений статей 94, 106 - 110 Кодекса в каждом арбитражном суде открывается депозитный счет. Выплата денежных средств, зачисленных на депозитный счет, производится на основании судебного акта, принятого арбитражным судом.

При указанных обстоятельствах, с депозитного счета Арбитражного суда Красноярского края за проведение экспертизы подлежит перечислению 400 000 рублей в пользу ООО «Норматив» согласно счету от 08.05.2024 № 098-24-М, за счет денежных средств, внесенных в депозит суда заявителем по платежным поручениям от 15.01.2024 №342424, от 03.11.2023 № 147814.

Как следует из материалов дела, определением от 30.08.2023 приняты обеспечительные меры в виде запрета организатору торгов ИП Ивановой Ю.В. и конкурсному управляющему Тимошкевичу А.П. проводить торги заложенным и незаложенным недвижимым имуществом АО «Сельэлектрострой» (ИНН 2460002402), включенным в состав лота 1, согласно сообщению в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 15.08.2023 №12132879, до вступления в законную силу судебного акта по обособленному спору №А33-24367-75/2020.

Согласно части 5 статьи 96 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. После вступления судебного акта в законную силу арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, выносит определение об отмене мер по обеспечению иска или указывает на это в судебных актах об отказе в удовлетворении иска, об оставлении иска без рассмотрения, о прекращении производства по делу.

Учитывая изложенное, после вступления в законную силу настоящего судебного акта, обеспечительные меры, принятые определением арбитражного суда от 30.08.2023 по настоящему делу, подлежат отмене.

Настоящее определение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством размещения в установленном порядке в сети «Интернет».

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

Руководствуясь статьями 32, 60 Закона о банкротстве, статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

ОПРЕДЕЛИЛ:

разрешить разногласия между обществом с ограниченной ответственностью «Малоэтажное строительство – Дмитров» (ИНН 7709800151) и публичным акционерным обществом Банк Финансовая корпорация «Открытие» (ИНН 7706092528) путем установления начальной продажной цены в целях реализации заложенного имущества в размере 257 289 000 руб., в том числе:

1. Нежилое здание, адрес: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, стр. 5, площадь 602 кв.м., кадастровый №24:50:0000000:22219 -12 560 000 руб.;
2. Административное здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 66, площадь 503,3 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:109 – 11 547 000 руб.;
3. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, №66, стр. №4, площадь 675,4 кв.м, кадастровый номер 24:50:0200016:203 – 11 269 000 руб.;
4. Нежилое здание по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, зд.66, строение 2, площадь – 469,7 кв.м., кадастровый номер 24:50:0000000:176398 – 2 988 000 руб.;
5. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д.66, стр.3, площадь – 1150,9 кв.м., кадастровый №: 24:50:0000000:176399 -13 768 000 руб.;
6. Проходная, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д.68, стр. 3, площадь 12,6 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:99 – 222000 руб.;
7. Гараж, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, зд.68, строение 5, площадь 1131,3 кв.м., кадастровый № 24:50:0000000:160696 – 16 286 000 руб.;
8. Холодный склад строительных материалов, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, 68, стр. 7, пл. 708,6 кв.м., кадастровый №24:50:0200016:181 – 1 111 000 руб.;
9. Склады, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д. 68, стр. 1, пл. 133,8 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:97 – 3832000 руб.;
10. Нежилое здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, зд.68, строение 4, общая площадь 155,0 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:95 – 187 000 руб.;
11. Конторское, складское, промышленное здание, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, д. 68, площадь 709 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:98 - 12 656 000 руб.
12. Здание гаража, по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорожный р-н, ул. Калинина, 66/2, площадью 1 485,1 кв.м, кадастровый № 24:50:0200016:441 – 21 764 000 руб.
13. Земельный участок Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 3 071 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:218 – 18 548 000 руб.;
14. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, пл. 49 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:215 – 369 000 руб.;
15. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, пл. 2 448 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:211 – 15 898 000 руб.;
16. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 548 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:217 - 16 547 000 руб.;
17. Земельный участок, по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 1 020 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:213 – 6 624 000 руб.;
18. Земельный участок, по адресу: г. Красноярск, площадь 7 854 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:440 – 43 865 000 руб.;
19. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 783 кв.м., кадастровый № 24:50:0200016:220 – 5 899 000 руб.;
20. Земельный участок, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 1 760 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:219 – 11 430 000 руб.;
21. Земельный участок, по адресу: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 335,0 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:210 – 15 164 000 руб.;
22. Земельный участок. Почтовый адрес ориентира: г. Красноярск, ул. Калинина, общая площадь 2 272 кв.м., кадастровый номер 24:50:0200016:212 - 14 755 000 руб..

После вступления в законную силу настоящего определения финансовому отделу Арбитражного суда Красноярского края перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Норматив» (ИНН 7727685367) вознаграждение экспертов в размере 400000 руб. по счету №098-24-М от 08.05.2024, за счет денежных средств, внесенных в депозит суда по платежным поручениям от 15.01.2024 №342424, от 03.11.2023 № 147814.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Красноярского края от 30.08.2023, после вступления судебного акта по настоящему делу в законную силу.

Разъяснить, что настоящее определение может быть обжаловано в течение одного месяца с момента его вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

О.В. Сысоева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 25.03.2024 7:20:11

Кому выдана Сысоева Ольга Валерьевна