



Арбитражный суд Республики Алтай
649000, г. Горно-Алтайск, ул. Ленкина, 4. Тел. (388-22) 4-77-10 (факс)
<http://www.my.arbitr.ru/> <http://www.altai.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разрешении разногласий

город Горно-Алтайск

Дело № А02-2168-24/2019

20 марта 2023 года

Резолютивная часть определения объявлена 15 марта 2023 года. В полном объеме определение изготовлено 20 марта 2023 года.

Арбитражный суд Республики Алтай в составе судьи Соколовой А. Н., при ведении протокола секретарем судебного заседания Овчаровой Е.И., рассмотрев в судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданина Пашаева Самига Ильгам Оглы (04.09.1995 года рождения, адрес: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Поселковая, д. 6, кв. 3) по заявлению о разрешении разногласий между должником и залоговым кредитором Дьяковым Дмитрием Александровичем по вопросу начальной цены продажи имущества и внесения изменений в Положение о порядке, условиях и о сроках реализации залогового имущества,

при участии в режиме «онлайн»:

от должника – Ноздеркин Н.В., представитель по доверенности от 11.05.2021 сроком на три года (в деле);

от залогового кредитора Дьякова Д.А. – Долгов А.А., представитель по доверенности от 26.07.2022 сроком на три года (в деле);

Эксперта-Тананушко Н.В.;

от ООО «Алтайский завод профнастила» - Сысоева А.А, по доверенности от 27.04.2022, Ерыгин Д.С., по доверенности от 17.01.2022,

установил:

решением арбитражного суда от 26.11.2020 Пашаев Самиг Ильгам Оглы (далее по тексту – Пашаев С.И.О., должник) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим утверждён Синцов Максим Викторович.

Определением от 26.10.2020 суд включил в реестр требований кредиторов должника требование Дьякова Дмитрия Александровича в размере 7 700 171 руб., как обеспеченных залогом недвижимого имущества: нежилого одноэтажного здания

холодного склада общей площадью 754,9 кв.м., кадастровый номер 04:11:010208:151, нежилого двухэтажного здания магазина общей площадью 1316,6 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:150, земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20.

Пашаев С.И.О. обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий между ним и залоговым кредитором Дьяковым Д.А. по вопросу начальной цены продажи имущества и внесения изменений в Положение о порядке, условиях и о сроках реализации залогового имущества.

Производство по обособленному спору приостановлено в связи с назначением повторной экспертизы производство которой поручено ООО «Альфа эксперт».

25.07.2022 от ООО «Альфа эксперт» поступило заключение судебной экспертизы, на которое должником поданы возражения и заявлено ходатайство о назначении повторной экспертизы.

20.10.2022 суд назначил повторную экспертизу, производство которой поручил эксперту ООО «Бюро Оценки» Тананушко Н.В.

05.02.2023 от ООО «Бюро оценки» поступило экспертное заключение.

09.03.2023 производство по обособленному спору возобновлено.

Представитель должника заявил ходатайство о вызове эксперта ввиду наличия к нему вопросов относительно произведенной экспертизы. Указал, что эксперт признал, что часть объектов оценки осмотрено не было и это существенным образом повлияло на промежуточные и итоговые выводы эксперта о рыночной стоимости объектов оценки. Поскольку эксперт признал, что осмотр произведён не был, то он должен был указать в заключении на допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра. Однако, из содержания заключения не следует, что эксперт их указал.

Вызванный в заседание эксперт Тананушко Н.В. ответил на вопросы должника и суда. Пояснил, что осмотр объектов недвижимого имущества проводился в два этапа - в два дня. Поскольку в первый день 22.12.2022 присутствовал на осмотре представитель Пашаева С.И.О., который открыл эксперту помещения гаража и котельной в здании с кадастровым номером 04:11:010208:150. Торгово-офисные помещения в этом же здании и холодный склад экспертом не осмотрены в связи с отсутствием ключей. Осмотр был произведен только снаружи зданий. На втором экспертном осмотре стороны отсутствовали. При проведении экспертизы были использованы материалы предыдущей экспертизы, в том числе отчет об оценке №221-2021, выполненный ООО «АСКО-Гарантия», в котором указано, что осмотр объектов проведен 02.08.2021 (стр.

4,9,17), и приведены фотографии объектов, в том числе внутренних помещений, доступ к которым эксперту не был предоставлен. Данные фотографии достоверно отражают состояние объектов и не оспариваются сторонами. Более подробные фотографии объектов сделаны экспертом Бекетовым С.Д. 14.07.2022 при проведении повторной экспертизы, и приведенные в Заключении эксперта № 12-Э-22 от 20.07.2022. на стр. 6-13. В целях экономии процессуального времени экспертом Тананушко Н.В. было принято решение не назначать третий осмотр и провести экспертизу по материалам дела.

Каких либо повреждений зданий в результате пожара экспертом не установлено, об иных изменений конструкций, которые могли бы повлечь изменение стоимости, не представлено. Арендованные помещения на момент осмотра были закрыты.

На странице 20 заключения эксперта приведена аргументация вывода о наилучшем и наиболее эффективном использовании объектов. «С учетом месторасположения, функционального назначения, обеспеченности инженерными коммуникациями, и использование объектов и частей объекта по прямому назначению без каких-либо технических трудностей, отсутствие каких-либо законодательных ограничений можно рассматривать наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки в качестве текущего».

Расчет рыночной стоимости земельного участка произведен без применения сравнительного подхода, требующего выбор объектов-аналогов.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж осуществляется при расчете стоимости единых объектов - зданий с земельными участками - в случае применения затратного подхода.

Затратный подход подразумевает расчет стоимости строительства зданий плюс стоимость земельного участка. При проведении экспертизы экспертом затратный подход не применялся.

Рыночная стоимость единых объектов недвижимости рассчитана на основании сравнительного подхода.

Выделение стоимости земельного участка из стоимости единого объекта (здания с участком) произведено согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2021, стр.146, о чем в Заключении эксперта указано на стр. 33.

Аргументация и обоснованность применения корректировок приведены экспертом на страницах 22-33 Заключения после каждой расчетной таблицы по исследуемым объектам.

Представитель должника заявил ходатайство о проведении дополнительной экспертизы в целях осмотра экспертом всех помещений внутри.

Представители кредиторов возражали, указав на злоупотребление представителем должника своими процессуальными правами и введение в заблуждение своего доверителя. Считают действия представителя должника направленными на затягивание процесса и реализации имущества. Поскольку в рамках настоящих разногласий, инициированных Пашаевым С.И.о., уже проведено несколько экспертиз, в том числе в экспертной организации, предложенной самим должником, с результатами которых должник каждый раз не согласен.

Финансовым управляющим представлены письменные пояснения, согласно которым, реальная цена продажи может быть сформироваться только в процессе торгов. Согласно представленному Пашаевым С.И.о. отчету об оценке, стоимость объектов недвижимого имущества составляет 43 млн. руб. однако финансовым управляющим получен договор купли-продажи от 24 декабря 2018 года, между Перловым Д. М. (продавец) и Пашаевым С. И. О. (покупатель). В соответствии с которым общая стоимость недвижимого имущества составляет 5 000 000 рублей, в том числе цена земельного участка - 1 000 000 рублей, стоимость каждого из двух зданий -2 000 000 рублей. Согласно же представленного должником отчета об оценке общая стоимость спорных объектов составляет 43 млн. руб., что практически в 9 раз превышает стоимость этих же объектов, определенную сторонами договора купли -продажи от 24.12.2018. Кроме того, согласно сводного исполнительного производства за период с 30 октября 2019 года по 10 марта 2022 года в отношении Пашаева С. И. О. было возбуждено 295 исполнительных производств, в связи с чем, заявление должником требования о внесении в Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества условия о снятии ограничений, наложенных на имущество непосредственно в связи с его противоправным поведением в ходе возбужденного в отношении него дела о банкротстве, является, как минимум, необоснованным, и, как максимум, незаконным. Указанные фактические обстоятельства поведения должника в процедуре его банкротства могут явиться в будущем основаниями для неосвобождения должника от обязательств при принятии арбитражным судом соответствующего решения.

В дополнениях к пояснениям, финансовый управляющий указал, что финансовый управляющий выражает свое согласие с результатами экспертного заключения № 10/02э от 03 февраля 2023 года об определении рыночной стоимости недвижимого имущества и считает их обоснованными. Выводы всех экспертных заключений являются соотносимыми друг с другом. Разница между определенными

экспертами окончательными размерами рыночной стоимости имущества не является существенной. Эксперт ООО «Бюро оценки» Тананушко Н. В. осуществляла выезд на осмотр зданий, являющихся объектом экспертизы, 25 января 2023 года в 11-00 часов местного времени. О дате и времени осмотра были уведомлены экспертом все лица, участвующие в настоящем обособленном споре, в том числе и должник Пашаев С. И. О. При прибытии 25 января 2023 года в 11 -00 часов эксперт произвела осмотр всех открытых помещений, а также помещений, ключи от которых имелись на poste охраны. Несколько помещений были закрыты, так как они фактически пусты и не используются, а ключи от них находятся у должника Пашаева С. И.О. Эксперт фактически находилась на месте осмотра до 12-00 часов. При этом должник на место осмотра в установленное экспертом время свою явку не обеспечил, сославшись на тот факт, что прибыть не имеет возможности в связи с тем, что «находится на месте ДТП, в котором участвовал его брат».

Дьяковым направлен отзыв, где указано, что целью рассмотрения заявленных разногласий является не определение рыночной стоимости недвижимого имущества, а установление начальной продажной стоимости имущества. Рыночная стоимость имущества максимально точно определяется только в ходе проведения торгов, суть которых заключается в неограниченной возможности повышения продажной цены в соответствии с объективно существующим платежеспособным спросом. Соответственно, размер денежных средств, вырученных от продажи имущества должника на торгах, зависит, прежде всего, не от начальной продажной цены имущества, а от спроса и его конкурентных преимуществ, а также числа потенциальных покупателей. Должник, злоупотребляя своими правами, умышленно затягивает утверждение положения по продаже заложенного имущества, чем причиняет ущерб залоговому кредитору Дьякову Д.А., который из-за неправомерного поведения должника вынужден нести убытки на обеспечение сохранности имущества, в виде начисления имущественных налогов, нести судебные расходы, связанные с длительным рассмотрением настоящих разногласий. Вопрос установления начальной продажной стоимости относится к компетенции исключительно залогового кредитора.

В судебном заседании был объявлен перерыв в течении рабочего дня.

После перерыва участники процесса не явились в заседание.

Изучив ходатайство должника о проведении дополнительной экспертизы, суд отклоняет его виду отсутствия правовых оснований.

Исследовав материалы дела, обособленного спора, заслушав представителей участников процесса, суд приходит к следующим выводам.

Определением от 26.10.2020 суд включил в реестр требований кредиторов должника требование Дьякова Дмитрия Александровича в размере 7 700 171 руб., как обеспеченных залогом недвижимого имущества: нежилого одноэтажного здания холодного склада общей площадью 754,9 кв.м., кадастровый номер 04:11:010208:151, нежилого двухэтажного здания магазина общей площадью 1316,6 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:150, земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20.

Решением от 26.11.2020 Пашаев С.И.О. признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим утвержден Синцов М.В.

Залоговым кредитором составлено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника.

Должник не согласился с указанной в Положении начальной продажной стоимостью по мотивам ее занижения, и обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и 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 Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Отношения, связанные с банкротством граждан, регулируются положениями главы X Закона о банкротстве; отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные главой X, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве (пункт 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 пунктом 3 настоящей статьи.

Особенности реализации имущества гражданина установлены в статье 213.26 Закона о банкротстве.

В силу пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного Закона, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве, с особенностями, установленными пунктом 4 ст. 213.26 Закона о банкротстве.

Положения пункта 4 статьи 138, пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве предоставляют залоговому кредитору преимущественное право определять порядок реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальную продажную цену.

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 (абзац 3 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

Вместе с тем, названные положения Закона о банкротстве не исключают права иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, на заявление возражений относительно порядка и условий проведения торгов по продаже заложенного имущества (абзац пятый пункта 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 от 23.07.2009 № 58)).

Таким образом, должник вправе заявлять возражения относительно начальной продажной цены.

При наличии разногласий соответствующему лицу (в данном случае должнику) надлежит доказать, что предлагаемые залоговым кредитором условия способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам.

Судом установлено, что Пашаев С.И.о. обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий между ним и залоговым кредитором Дьяковым Д.А. по начальной продажной цене, ссылаясь на иную рыночную стоимость.

В абзаце 2 пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве содержится специальное регулирование по залоговому имуществу: начальная продажная цена предмета залога,

порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

При этом в пункте 11 постановления от 23.07.2009 N 58 установлено, что имущество должника, являющееся предметом залога, учитывается отдельно и подлежит обязательной оценке. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога (абзац второй пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве). Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

Согласно пункту 9 постановления от 23.07.2009 N 58 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.

Согласно абзацу восемнадцатому статьи 2 Закона о банкротстве, под процедурой реализации имущества гражданина понимается реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к признанному банкротом гражданину в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

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.

Из содержания положений Закона о банкротстве следует, что интересом залогового кредитора в любом случае является наибольшее удовлетворение его требований за счет средств, полученных от реализации заложенного имущества.

Порядок и условия проведения торгов должны быть направлены исключительно на привлечение к торгам максимально возможного числа потенциальных покупателей и обеспечение максимально выгодных условий для продажи имущества.

Из материалов обособленного спора следует, что от должника поступило ходатайство о назначении экспертизы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества.

Определением от 29.09.2021 суд назначил судебную экспертизу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества должника, находящегося в залоге. Производство экспертизы было поручено эксперту Союза судебных экспертиз Лукину А.В.

В дальнейшем Пашаевым С.И.о. был заявлен отвод эксперту, который был удовлетворен.

Определением от 21.10.2021 суд поручил производство экспертизы эксперту союза судебных экспертиз Захарову И.А.

30.12.2021 в арбитражный суд поступило экспертное заключение № 27-21-12-01 от 15.12.2021.

Представитель должника заявил ходатайство о назначении повторной экспертизы, проведение которой просил поручить эксперту ООО «Альфа Эксперт».

Определением от 07.06.2022 была назначена повторная экспертиза, производство поручено эксперту ООО «Альфа Эксперт» Беккетову С.Д.

Пашаев С.И., не согласившись с начальной ценой, установленной экспертом Беккетовым С.Д., вновь заявил ходатайство о назначении повторной экспертизы.

Суд назначил повторную экспертизу эксперту ООО «Бюро оценки» Тананушко Н. В.

Согласно представленному заключению, рыночная стоимость нежилого одноэтажного здания холодного склада общей площадью 754,9 кв.м., кадастровый номер 04:11:010208:151, составила 3 044 000 руб.; нежилого двухэтажного здания магазина общей площадью 1316,6 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:150- 10 503 200 руб.; земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20- 4 512 000 руб.

Однако и с ней Пашаев С.И.о. не согласен, заявляя о проведении дополнительной экспертизы.

По смыслу части 2 статьи 87 АПК РФ, статьи 20 Федерального закона N 73-ФЗ от 31.05.2001 "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ) повторная экспертиза назначается, если выводы эксперта противоречат фактическим обстоятельствам дела, сделаны без учета фактических обстоятельств дела; во время судебного разбирательства установлены новые данные, которые могут повлиять на выводы эксперта; необоснованно отклонены ходатайства участников процесса, сделанные в связи с экспертизой; выводы и результаты исследований вызывают обоснованные сомнения в их достоверности; при

назначении и производстве экспертизы были допущены существенные нарушения процессуального закона.

Исходя из буквального толкования указанных норм права, в совокупности с разъяснениями, изложенными в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" следует, что проверка достоверности заключения эксперта складывается из нескольких аспектов: компетентен ли эксперт в решении вопросов, поставленных перед экспертным исследованием, не подлежит ли эксперт отводу по основаниям, указанным в АПК РФ, соблюдена ли процедура назначения и проведения экспертизы, соответствует ли заключение эксперта требованиям, предъявляемым законом.

Признавая заключение эксперта достоверным и допустимым доказательством, соответствующим требованиям статей 82, 83, 86, 87 АПК РФ, суд исходил из проведения экспертизы лицом, обладающим специальными познаниями для разрешения поставленных перед ними вопросами; в экспертном заключении отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ сведения; эксперт был надлежащим образом предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения; при проведении экспертизы эксперт руководствовались соответствующими нормативными документами, справочной и методической литературой; ответы эксперта на поставленные судом вопросы понятны, непротиворечивы, следуют из проведенного исследования, подтверждены фактическими данными; экспертному исследованию был подвергнут необходимый и достаточный материал, проведенные исследования и методы, использованные при исследовании, а также сделанные на их основе выводы научно обоснованы и не противоречат другим исследованным по делу доказательствам; в экспертном заключении указаны все объекты и исходные данные, на основании которых было выполнено исследование; экспертом был проведен осмотр на месте объекта исследования тех помещений, которые должник предоставил для осмотра. Доказательств отсутствия у Пашаева С.И.о. ключей от помещений, и наличия их у финансового управляющего не представлено. Выводы по не предоставленным для осмотра помещениям, эксперт сделал, в том числе, и по наружному осмотру, а также и по имеющимся в фотографиям, полученным в рамках иных экспертиз, что не запрещено действующим законодательством.

Возражения Пашаева С.И.о. относительно представленного заключения отклоняются, поскольку опровергаются выводами эксперта, отраженными в

заклучении, основания для сомнений в достоверности и обоснованности выводов эксперта суд не усмотрел. Выраженное заявителем несогласие с выводами эксперта само по себе не является обстоятельством, исключающим доказательственное значение указанного заключения.

Допустимых доказательств, порождающих сомнение в полноте, обоснованности и объективности выводов судебной экспертизы, должником не представлено, достоверность сведений, отраженных в заключении, не опровергнута.

Доказательств произведенных улучшений нежилых помещений суду не представлено.

По смыслу статьи 87 АПК РФ новая (дополнительная или повторная) экспертиза может быть назначена только, если уже полученное заключение неясно, неполно или сомнительно.

К такому мнению суд может прийти при ознакомлении с заключением эксперта. Он приходит к нему либо самостоятельно, либо это мнение формируется у суда в связи с наличием соответствующих аргументированных возражений лиц, участвующих в деле.

Желание лица, участвующего в деле, заключающееся в назначении судом новой (в настоящем случае четвертой) экспертизы, обусловленное несогласием с результатами проведенных до этого экспертиз, не является основанием для назначения новой экспертизы. Это лицо должно активно опорочить иные заключения экспертов с тем, чтобы породить у суда обоснованные сомнения в их полноте и (или) достоверности как доказательств по делу.

Экспертные заключения, а равно внесудебные заключения специалистов являются доказательствами, не имеющими заранее установленной силы (часть 2 статьи 64, часть 5 статьи 71, часть 3 статьи 86 АПК РФ, пункт 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе").

Нарушений каких-либо фундаментальных принципов и методов проведения подобных исследований экспертом не допущено и судом не установлено.

При установлении начальной цены, суд учитывает отсутствие возражений залогового кредитора против установления начальной продажной цены в размере, установленном заключением эксперта, а также то, что положением предусмотрено проведение торгов путем повышения начальной цены продажи на величину, кратную величине "шага аукциона", а победителем торгов признается участник, предложивший

наиболее высокую цену за продаваемое имущество, и пришел к выводу об утверждении начальной цены продажи имущества в размере,

Суд принимает во внимание, что правовой интерес лиц, участвующих в деле о банкротстве, заключается в скорейшем удовлетворении заявленных требований с соблюдением принципа соразмерности и пропорциональности, следовательно, реализация имущества должника в кратчайший срок отвечает интересам всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, в том числе интересам кредиторов.

Устанавливая начальную продажную цену предмета залога, залоговый кредитор определяет лишь нижнюю границу стоимости реализуемого имущества, что не препятствует продаже имущества при наличии соответствующего предложения по более высокой цене.

Действительная (реальная) продажная цена предмета залога может быть определена только в результате выставления предмета залога на торги в зависимости от наличия и количества спроса потенциальных покупателей на этот предмет залога. Суд учитывает, что начальная цена продажи заложенного имущества определяет границу, с которой начинаются торги по продаже имущества. Данная граница должна быть объективной и реальной, обеспечивать возможность продажи имущества по наибольшей стоимости.

В отзыве финансовый управляющий Синцов М.В. указывает на согласие с результатами экспертизы.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 этого федерального закона.

Таким образом, указанная норма содержит императивные требования относительно определения судом начальной продажной цены заложенного имущества

на основании отчета оценщика - суд должен установить ее в размере 80% от рыночной стоимости этого имущества.

Данное положение закона направлено, с одной стороны, на предотвращение продажи заложенного имущества по заниженной цене, а с другой стороны, на уменьшение риска объявления торгов несостоявшимися по причинам, связанным с завышением начальной продажной цены заложенного имущества.

Наряду с отчетом оценщика арбитражное процессуальное законодательство, в частности статья 64 АПК РФ, предусматривает возможность установления имеющих значение для дела обстоятельств на основании заключения эксперта.

При этом действующее законодательство Российской Федерации, в том числе Закон об ипотеке и Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", не предусматривает различий относительно установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере 80% от рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика или в заключении экспертизы.

При таких обстоятельствах, суд исходит из необходимости установления начальной продажной стоимости имущества должника в размере 80% от стоимости, определенной экспертом Тананушко Н.В., что позволит привлечь к участию в торгах большее количество потенциальных покупателей.

Суд оценил доводы Пашаева С.И.о. о внесении изменений в Положение о продаже путем включения пункта «Организатор торгов осуществляет продажу имущества после утверждения арбитражным судом Положения о порядке, об условиях и о сроках продажи имущества, а также после снятия финансовым управляющим Пашаева С.И.о. всех ограничений, наложенных на подлежащее продаже имущество».

Суд учитывает, что в связи с рассмотрением настоящего спора фактическая реализация имущества не проводится. С учетом этого отсутствует необходимость указания в Положении на то, что организатор торгов осуществляет продажу имущества после утверждения арбитражным судом положения о порядке, об условиях о сроках продажи имущества.

Согласно абзацу четвертому части 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина.

На основании пункта 4 статьи 69.1 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» при получении копии решения арбитражного суда о признании гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, банкротом и

введении реализации имущества гражданина судебный пристав-исполнитель оканчивает исполнительное производство по исполнительным документам, за исключением исполнительных документов по требованиям об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании права собственности, о взыскании алиментов, о взыскании задолженности по текущим платежам. Одновременно с окончанием исполнительного производства судебный пристав-исполнитель снимает наложенные им в ходе исполнительного производства аресты на имущество должника-гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, и иные ограничения распоряжения этим имуществом.

Ссылки Пашаева С.И.о. на то, что наличие ограничений влияет на привлекательность продаваемого имущества и способно негативно повлиять на решение участника торгов, судом отклоняются, поскольку каких бы то ни было доказательств и расчетов в данной части не представлено.

Суд оценил заявление эксперта ООО «Альфа Эксперт» о перечислении с депозитного счета денежных средств в связи с производством экспертизы и отмечает следующее.

При решении вопроса о взыскании судебных расходов, понесенных на оплату судебных экспертиз, суд, руководствуясь положениями статей 101, 106, 107, 109, 110, 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отнес их на ответчика в полном объеме.

Из системного толкования статей 64, 82, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статей 8, 16, 25 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", следует, что экспертиза назначается с целью получения доказательств, необходимых для правильного разрешения дела, с учетом чего, должна проводиться в строгом соответствии с требованиями закона, равно как и заключение эксперта должно соответствовать требованиям закона, в ином случае заключение эксперта лишается доказательственного значения, следовательно, может быть признано ненадлежащим доказательством.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 20 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2013 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" на основании положений статьи 106, частей 1 и 2 статьи 107 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации эксперту выплачивается вознаграждение за работу, выполненную по поручению суда.

Как следует из пункта 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" если эксперт ответил не на все поставленные перед ним вопросы или провел исследование не в полном объеме в связи с тем, что выявилась невозможность дальнейшего производства экспертизы и подготовки заключения (например, объекты исследования непригодны или недостаточны для дачи заключения и эксперту отказано в их дополнении, отпала необходимость в продолжении проведения экспертизы), эксперту (экспертному учреждению, организации) оплачивается стоимость фактически проведенных им исследований с учетом представленного экспертом финансово-экономического обоснования расчета затрат.

С учетом изложенного, эксперт вправе получить вознаграждение полностью или в части, исходя из фактически проведенных им исследований, только после надлежащего выполнения им своих обязанностей.

При этом в ряде случаев, если экспертное заключение не соответствует требованиям Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, предъявляемым к судебным доказательствам в принципе (отсутствие содержания исследования, оценки результатов исследований, подписание экспертного заключения неуполномоченным лицом и т.д.), с учетом того, что данный документ согласно нормам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может выступать в качестве экспертного заключения, арбитражный суд, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, вправе отказать в выплате.

В рассматриваемом случае представленное экспертное заключение ООО «Альфа эксперт» не принято судом при разрешении спора по существу в качестве надлежащего доказательства при определении рыночной действительной стоимости объектов оценки, поскольку экспертное заключение не отвечает установленным критериям всестороннего и полного исследования, то есть, по сути, заключение не соответствует положениям части 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, что послужило основанием для назначения повторной экспертизы, проведение которой поручено другой экспертной организации и на разрешение которой поставлен тот же круг вопросов, что ставился перед обществом «Альфа эксперт».

Руководствуясь статьями 60, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 106, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

определил:

разрешить разногласия между Пашаевым С.И.о. и залоговым кредитором Дьяковым Д.А..

Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях реализации нежилого одноэтажного здания холодного склада общей площадью 754,9 кв.м., кадастровый номер 04:11:010208:151, нежилого двухэтажного здания магазина общей площадью 1316,6 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:150, земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20 в редакции залогового кредитора Дьякова Д.А..

Установить начальную продажную цену нежилого одноэтажного здания холодного склада общей площадью 754,9 кв.м., кадастровый номер 04:11:010208:151, - в размере 3 044 000 руб.

нежилого двухэтажного здания магазина общей площадью 1316,6 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:150- 10 503 200 руб.

земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20- 4 512 000 руб.

Перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Бюро оценки» с депозитного счета арбитражного суда 30 000 руб. по реквизитам, указанным в счете №05 от 03.02.2023.

Отказать обществу с ограниченной ответственностью «Альфа эксперт» в удовлетворении заявления о перечислении с депозитного счета арбитражного суда денежных средств в сумме 34 000 руб. за экспертизу.

Отменить обеспечительные меры, принятое определением от 05.07.2021 после вступления в законную силу настоящего определения.

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) через Арбитражный суд Республики Алтай.

Судья

Соколова А.Н.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 20.03.2022 23:08:00
Кому выдана Соколова Анжела Николаевна