



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Улан-Удэ

22 мая 2024 года

Дело № А10-4052/2023

Резолютивная часть решения объявлена 22 мая 2024 года.

Полный текст решения изготовлен 22 мая 2024 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Логиновой Н.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Киселевой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Эталон-С» (ОГРН 1100327001598, ИНН 0326489612) к судебному приставу-исполнителю Железнодорожного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия Гармаевой Л.А., Управлению Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия (ОГРН 1040302993576, ИНН 0326023490), обществу с ограниченной ответственностью «Баймис» (ОГРН 1120327012630, ИНН 0323363675) о признании недействительным постановления о принятии результатов оценки от 29.05.2023, о признании недостоверной оценки в отчете от 15.05.2023 №81-23, об определении надлежащей оценки имущества, при участии в заседании:

от заявителя – Павловой Т.В., представителя по доверенности от 03.04.2023, диплом о юридическом образовании;

от ответчиков: Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия – Гармаевой Л.А., представителя по доверенности от 31.01.2024 № 24, диплом о юридическом образовании;

ООО «Баймис» - Байковой М.В., генерального директора, личность установлена по паспорту,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-С» (далее- заявитель, общество, должник) обратилось в суд с заявлением к судебному приставу-исполнителю Железнодорожного отдела судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия Гармаевой Л.А., Управлению Федеральной

службы судебных приставов по Республике Бурятия (далее- ответчик, судебный пристав), обществу с ограниченной ответственностью «Баймис» (далее- ООО «Баймис») о признании недействительным постановления о принятии результатов оценки от 29.05.2023, о признании недостоверной оценки в отчете от 15.05.2023 №81-23, об определении надлежащей оценки имущества.

Определением суда от 26.06.2023 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено акционерное общество «Читаэнергосбыт» (далее- взыскатель).

Третье лицо АО «Читаэнергосбыт» явку представителя в судебное заседание не обеспечило, о времени и месте рассмотрения дела извещено надлежащим образом. Суд, руководствуясь статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

При рассмотрении дела представитель заявителя требование поддержал. Пояснил, что в отношении должника возбуждено исполнительное производство №26727/20/03025-ИП от 06.08.2020. В рамках указанного производства, постановлением судебного пристава от 29.05.2023 приняты результаты оценки недвижимого имущества должника, согласно которым рыночная стоимость имущества определена в 10 392 000 руб. без НДС. Однако общество с указанной стоимостью несогласно, считает ее явно заниженной относительно стоимости аналогичного недвижимого имущества. Отчет об оценке №81-23, составленный ООО «Баймис» и принятый судебным приставом, не может быть признан достоверным ввиду его несоответствия установленным требованиям, а именно: п.п. 7.12, 7.13 ФСО VI, п.п. 10. 11а ФСО №7. Так, анализа рынка объекта оценки проведен не на дату проведения оценки 11.05.2023, а по состоянию на август 2022 года. Кроме того, проведен анализ рынка жилой недвижимости, тогда как объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости. Расчеты осуществлены с методологическими ошибками и с применением справочных данных (в целях определения величин корректировок) не соответствующих временному периоду оценки более чем на 2 года. Таким образом, оценка имущества, принятая приставом, не может быть признана соответствующей рыночной.

Представитель ответчика Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия с заявленным требованием не согласился. Пояснил, что законом не установлена процедура анализа судебным приставом правильности и достоверности выводов оценщика о стоимости объекта оценки. В данном случае, стоимость имущества должника определена судебным приставом на основании представленного отчета оценщика, привлеченного в установленном порядке и обладающего необходимой квалификацией. Представленный отчет об оценке содержал все необходимые сведения,

оснований сомневаться в достоверности определения специалистом рыночной стоимости имущества у судебного пристава не имелось.

Представитель ООО «Баймис» с заявленным требованием не согласился. Считает отчет об оценке №81-23 соответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности в связи с чем, основания для его непринятия у судебного пристава отсутствовали.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

На исполнении в Железнодорожном отделе судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия находится исполнительное производство №26727/20/03025-ИП, возбужденное на основании исполнительного листа, выданного Арбитражным судом Республики Бурятия по делу №А10-6830/2018, предмет исполнения 3 451 509,25руб., взыскатель АО «Читаэнергосбыт».

22.06.2021 с целью исполнения требований исполнительного документа судебным приставом-исполнителем наложен арест на имущество должника и составлен акт описи и ареста имущества, а именно помещение (нежилое), площадью 252,60 кв.м., кадастровый №03:24:022161:371, находящееся по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Октябрьская, д.15, помещение II.

06.07.2022 судебным приставом вынесено постановление об участии в исполнительном производстве специалиста, согласно которому для оценки арестованного имущества привлечен специалист ООО «НЭКЦ».

03.10.2022 ООО «НЭКЦ» предоставило в адрес судебного пристава отчет №2575 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения площадью 252,60 кв.м., кадастровый №03:24:022161:371, находящееся по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Октябрьская, д.15, помещение II, согласно которому стоимость арестованного имущества составила 17 028 000 руб.

12.12.2022 судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о принятии результатов оценки, в соответствии с которым приняты результаты оценки в соответствии с отчетом оценщика №2575 от 03.10.2022.

12.04.2023 судебным приставом вновь вынесено постановление об участии в исполнительном производстве специалиста, согласно которому для оценки арестованного имущества привлечен специалист ООО «Баймис».

25.05.2023 ООО «Баймис» предоставило в адрес судебного пристава отчет №81-23 от 15.05.2023 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения площадью 252,60

кв.м., кадастровый №03:24:022161:371, находящееся по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Октябрьская, д.15, помещение II, согласно которому стоимость арестованного имущества на 11.05.2023 составила 10 392 000 руб., с учетом НДС 12 471 000 руб.

29.05.2023 судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о принятии результатов оценки, в соответствии с которым приняты результаты оценки в соответствии с отчетом оценщика №81-23 от 15.05.2023.

Заявитель, полагая, что постановлением от 29.05.2023 о принятии результатов оценки и отчетом об оценке имущества №81-23 от 15.05.2023 нарушены его права и законные интересы, обратился в суд с настоящим заявлением.

На основании части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В силу части 1 статьи 329 АПК РФ постановления главного судебного пристава Российской Федерации, главного судебного пристава субъекта Российской Федерации, старшего судебного пристава, их заместителей, судебного пристава-исполнителя, их действия (бездействие) могут быть оспорены в арбитражном суде в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и другими федеральными законами, по правилам, установленным главой 24 настоящего Кодекса.

Согласно части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

При рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также

устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (часть 4 статьи 200 АПК РФ).

Частью 5 статьи 200 АПК РФ предусмотрено, что обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Федеральный закон N 229-ФЗ) задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций.

Согласно пункту 1 статьи 12 Федерального закона N 118-ФЗ судебный пристав-исполнитель в процессе принудительного исполнения судебных актов и актов других органов принимает меры по своевременному, полному и правильному исполнению исполнительных документов.

Частью 1 статьи 30 Федерального закона N 229-ФЗ предусмотрено, что исполнительное производство возбуждается судебным приставом-исполнителем на основании исполнительного документа по заявлению взыскателя, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Федерального закона N 229-ФЗ содержащиеся в исполнительном документе требования должны быть исполнены судебным приставом-исполнителем в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, за исключением требований, 11 предусмотренных частями 2 - 6 настоящей статьи.

Исполнительные действия, меры принудительного исполнения, порядок наложения ареста на имущество должника установлены статьями 64, 68, 69, 70, 80 Федерального закона N 229-ФЗ.

В соответствии с частью 1 статьи 64 Федерального закона N 229-ФЗ в процессе исполнения требований исполнительных документов судебный пристав-исполнитель

вправе совершать следующие исполнительные действия: в целях обеспечения исполнения исполнительного документа накладывать арест на имущество, в том числе денежные средства и ценные бумаги, изымать указанное имущество, передавать арестованное и изъятое имущество на хранение; совершать иные действия, необходимые для своевременного, полного и правильного исполнения исполнительных документов.

Пунктом 1 части 3 статьи 68 Федерального закона N 229-ФЗ установлено, что одной из мер принудительного исполнения является обращение взыскания на имущество должника, в том числе на денежные средства и ценные бумаги.

Согласно части 1 статьи 85 Закона оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 7 части 2 статьи 85 Закона судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки вещи, стоимость которой по предварительной оценке превышает тридцать тысяч рублей.

Частью 4 статьи 85 Закона определено, что если судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для оценки отдельной вещи или имущественного права, то судебный пристав-исполнитель: в акте (описи имущества) указывает примерную стоимость вещи или имущественного права и делает отметку о предварительном характере оценки; назначает специалиста из числа отобранных в установленном порядке оценщиков; выносит постановление об оценке вещи или имущественного права не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика; стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя при вынесении указанного постановления, но может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке; направляет сторонам копию заключения оценщика по результатам отчета об оценке не позднее трех дней со дня его получения.

Правовая позиция вышестоящих судов, относительно оспаривания оценки, постановления судебного пристава об оценке, изложена в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" (далее - Постановление N 50).

Согласно разъяснениям, данным в абзаце 2 пункта 50 Постановления N 50, стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя, который выносит постановление об оценке вещи или

имущественного права не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика и в тот же срок направляет сторонам исполнительного производства копию заключения оценщика. Абзацем 3 пункта 50 Постановления N 50 разъяснено, что стороны исполнительного производства вправе оспорить в суде постановление судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника в порядке, предусмотренном главой 22 Кодекса об административном производстве Российской Федерации и главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, либо в срок не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке в исковом порядке оспорить стоимость объекта оценки, указанную оценщиком в отчете (пункты 3, 4 части 4 статьи 85 Федерального закона N 229-ФЗ). Из приведенных положений усматривается возможность заинтересованных лиц (сторон исполнительного производства) оспаривать как постановление судебного пристава об оценке, так и саму стоимость объекта оценки.

Оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации на основании Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ). Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки регламентированы статьей 11 указанного закона.

Согласно статье 12 Федерального закона N 135-ФЗ отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Федерального закона N 229-ФЗ). Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Закона об исполнительном производстве.

Рыночной стоимостью объекта оценки является наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки предоставлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме (статья 3 Федерального закона).

В соответствии со статьей 13 Федерального закона N 135-ФЗ в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки,

установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (абзац 3 статьи 6 Федерального закона N 135-ФЗ).

Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 АПК РФ).

Как следует из материалов дела, постановление о принятии результатов оценки вынесено судебным приставом-исполнителем 29.05.2023 на основании результатов оценки, проведенной ООО "Баймис".

Возражая против результатов оценки, проведенной ООО "Баймис", ООО «Эталон-С» заявило ходатайство о назначении судебной экспертизы, которое судом удовлетворено.

Определением суда от 25.12.2023 по делу назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости нежилого помещения площадью 252,60 кв.м., кадастровый №03:24:022161:371, находящееся по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Октябрьская, д.15, помещение II, производство которой поручено эксперту ООО «НЭКС- независимая экспертиза собственности» Безбородовой Ольге Станиславовне.

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключение экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

Как следует из заключения эксперта ООО «НЭКС- независимая экспертиза собственности» Безбородовой Ольги Станиславовны от 29.02.2024 №09-01/23 по делу №А10-4052/2023, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 252,60 кв.м., кадастровый №03:24:022161:371, находящееся по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Октябрьская, д.15, помещение II, по состоянию на 20.02.2024 составляет 16 691 000 рублей.

Оценив заключение эксперта, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям закона, в том числе по своему содержанию соответствует требованиям Закона N 135-ФЗ, не содержит противоречий и неоднозначных толкований установленных данных, является полным, мотивированным и содержит ясные и обоснованные выводы; нарушений при проведении данной экспертизы не установлено, в порядке статьи 307 УК РФ об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения эксперт

предупрежден, сомнений в обоснованности, объективности и достоверности заключения судебного эксперта у суда не возникло. Квалификация эксперта на осуществление оценочной деятельности, а также наличие статуса эксперта саморегулируемой организации оценщиков, предусматривающего право на осуществление экспертизы отчетов, подтверждена представленными в дело документами.

Лицами, участвующими в деле, ходатайств о назначении дополнительной или повторной судебной экспертизы не заявлено.

Учитывая, что из экспертного заключения от 29.02.2024 №09-01/23 следует, что стоимость объекта оценки, определенная экспертом по судебной экспертизе существенно отличается от оценки, указанной в отчете №81-23 от 15.05.2023, суд признает подтвержденным несоответствие цены, утвержденной оспариваемым постановлением, рыночной стоимости объектов недвижимости.

Приходя к указанному выводу, суд также принимает во внимание несоответствие цены утвержденной оспариваемым постановлением, цене определенной в отчете об оценке №2575 от 03.10.2022.

Следовательно, постановление о принятии результатов оценки от 29.05.2023, вынесенное судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства №26727/20/03025-ИП, не соответствует Закону об исполнительном производстве (статье 13, части 1 статьи 85), поскольку устанавливает заниженную стоимость недвижимого имущества должника.

При этом обстоятельство того, что у судебного пристава-исполнителя в силу положений части 4 статьи 85 Закона об исполнительном производстве отсутствовали правовые основания не принимать отчет №81-23 от 15.05.2023, не влияет на вышеуказанный вывод суда, поскольку указанное положение не освобождает судебного пристава-исполнителя от обязанности соблюдения других требований настоящего Федерального закона при вынесении постановления об оценке вещи.

Таким образом, постановление от 29.05.2023, вынесенное судебным приставом-исполнителем на основании отчета №81-23 от 15.05.2023, нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, а именно на реализацию спорного имущества по рыночным ценам с целью погашения задолженности перед кредитором, что в силу части 2 статьи 201 АПК РФ влечет удовлетворение заявленного требования.

В абзаце 7 пункта 50 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 разъяснено, что в резолютивной части судебного акта по делам об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя об оценке или по делам об оспаривании

результатов оценки, суд указывает надлежащую оценку имущества должника, которая впоследствии должна использоваться в исполнительном производстве. В том случае, когда постановление судебного пристава-исполнителя об оценке признано незаконным, в резолютивной части судебного акта суд также обязывает судебного пристава-исполнителя вынести новое постановление с указанием оценки имущества должника, установленной судом (абзац 8 пункта 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50).

В данном случае, с учетом выводов о допустимости доказательства - заключения эксперта ООО «НЭКС- независимая экспертиза собственности» Безбородовой Ольги Станиславовны от 29.02.2024 №09-01/23, надлежащей оценкой для последующей его реализации в рамках исполнительного производства №26727/20/03025-ИП в отношении нежилого помещения площадью 252,60 кв.м., кадастровый №03:24:022161:371, находящееся по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Октябрьская, д.15, помещение II, следует считать рыночную стоимость имущества в 16 691 000 рублей без НДС.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-171, 176, 201, 329 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Заявленное требование общества с ограниченной ответственностью «Эталон-С» (ОГРН 1100327001598, ИНН 0326489612) удовлетворить.

Признать недействительным постановление о принятии результатов оценки от 29.05.2023, вынесенное судебным приставом-исполнителем МОСП по ИОИП УФССП России по Республике Бурятия в рамках исполнительного производства №26727/20/03025-ИП, как несоответствующее Федеральному закону от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Установить рыночную стоимость нежилого помещения площадью 252,60 кв.м., кадастровый №03:24:022161:371, находящегося по адресу: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Октябрьская, д.15, помещение II, в 16 691 000 рублей без НДС, согласно заключению эксперта ООО «НЭКС- независимая экспертиза собственности» Безбородовой Ольги Станиславовны от 29.02.2024 №09-01/23.

Обязать судебного пристава-исполнителя, в чьем производстве находится исполнительное производство №26727/20/03025-ИП от 06.08.2020, в течение 10-ти дней с момента вступления решения в законную силу вынести новое постановление с указанием оценки имущества должника, установленной судом.

Взыскать с Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия (ОГРН 1040302993576, ИНН 0326023490) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Баймис» (ОГРН 1120327012630, ИНН 0323363675) судебные расходы на оплату экспертизы в сумме 12 000 руб.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение.

Судья

Н.А.Логинова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 29.05.2023 21:42:00
Кому выдана Логинова Наталья Александровна