



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Омск
16 марта 2022 года

№ дела
А46-21883/2020

*Резолютивная часть решения объявлена 10 марта 2022 года,
Полный текст решения изготовлен 16 марта 2022 года.*

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Распутиной В.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кулаевой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Первая Инвестиционная Компания - микрорайон «Садовый» жилые дома 1-8» (ИНН 5503200735, ОГРН 1075543006593) к судебному приставу исполнителю ОСП по Центральному административному округу г. Омска № 2 Дворкиной Маргарите Александровне об установлении рыночной стоимости права аренды в размере 147 057 331,41 рубль, о признании постановления от 18.08.2020 судебного пристава-исполнителя незаконным, при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы судебных приставов по Омской области, общества с ограниченной ответственностью «Эксперт», в судебном заседании приняли участие:
от заявителя – Войков В.В. (доверенность от 01.12.2020, паспорт, диплом);
от заинтересованного лица – Дворкина М.А. (служебное удостоверение ТО № 088786);
от третьего лица – не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Первая Инвестиционная Компания - микрорайон «Садовый» жилые дома 1-8» (далее - ООО «Первая Инвестиционная Компания - микрорайон «Садовый», общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением к судебному приставу исполнителю ОСП по Центральному административному округу г. Омска № 2 Дворкиной Маргарите Александровне об установлении в рамках исполнительного производства № 39575/18/55006-ИП от 18.08.2020 рыночной стоимости права аренды в размере 147 057 331,41 рубль, о признании незаконным постановления от 18.08.2020 о принятии результатов оценки права аренды, вынесенное судебным приставом-исполнителем в рамках исполнения исполнительного производства № 39575/18/55006-ИП.

К участию в деле в процессуальном положении третьих лиц, не заявляющий самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы судебных приставов по Омской области, общество с ограниченной ответственностью «Эксперт».

В судебном заседании заявитель требование поддержал.

Судебные пристав-исполнитель высказал возражения против удовлетворения заявленного требования, поддержав доводы, изложенные в отзыве.

Третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного

разбирательства, явку своих представителей не обеспечили, отзывы на заявление не представили.

В порядке части 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дело рассмотрено в отсутствие третьих лиц, по имеющимся в деле доказательствам.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

В производстве отдела судебных приставов по ЦАО № 2 УФССП России по Омской области на исполнении находится исполнительное производство № 39575/18/55006-ИП о взыскании с должника – ООО «Первая Инвестиционная Компания - микрорайон «Садовый» жилые дома 1-8» (ранее - ООО «ДИК») в пользу взыскателя – ООО «Проексیتی» суммы задолженности в размере 1 761 945 рублей 23 копеек.

Между Управлением Федеральной службы судебных приставов по Омской области и обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» заключен контракт №03/20-ОК от 30.12.2019, где ООО «Эксперт» выступает исполнителем по проведению оценочных работ.

18.08.2020 вынесено постановление о принятии результатов оценки (исх. № 55006/20/196074), судебным приставом-исполнителем приняты результаты оценки в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости права аренды земельного участка №075/03 от 10.08.2020 г. Согласно указанному Отчету стоимость арестованного имущественного права составляет 45 000 000 рублей.

Ссылаясь на недостоверность означенного отчета об оценке, полагая, что оспариваемое постановление судебного пристава-исполнителя является неправомерным, нарушающим права и законные интересы общества, последнее обратилось с настоящим заявлением в суд.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные документы и доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд находит настоящее требование подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 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.

В силу ч. 1 ст. 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.

Таким образом, основаниями для принятия арбитражным судом решения о признании акта государственного органа и органа местного самоуправления недействительным (решения или действия - незаконным) являются одновременно как несоответствие акта закону или иному правовому акту (незаконность акта), так и нарушение актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Учитывая изложенное, в круг обстоятельств, подлежащих установлению при

рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, входят проверка соответствия оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и проверка факта нарушения оспариваемым актом прав и законных интересов заявителя.

В соответствии со ст. 121 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве, Закон № 229-ФЗ) также предусмотрена возможность обжалования постановления судебного пристава-исполнителя.

Его действия (бездействие) по исполнению исполнительного документа могут быть обжалованы сторонами исполнительного производства, иными лицами, чьи права и интересы нарушены такими действиями (бездействием), в порядке подчиненности и оспорены в суде.

В соответствии с п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (далее – Пленум № 50) заявление об оспаривании постановления, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя подается в арбитражный суд в течение десяти дней со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов (ч. 3 ст. 219 КАС РФ, ч. 4 ст. 198 АПК РФ и ст. 122 ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Из системного толкования положений ч. 1 ст. 12, ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 118-ФЗ «О судебных приставах», ст. 2, 4 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) следует, что судебный пристав-исполнитель обязан принять все необходимые и достаточные меры, направленные на своевременное, полное и правильное исполнение требований исполнительного документа, не допуская в своей деятельности ущемления прав и законных интересов граждан и организаций.

В соответствии с ч. 1 ст. 85 Закона об исполнительном производстве оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Согласно п. 7 ч. 2 ст. 85 Закона об исполнительном производстве 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.

Согласно п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (далее – Пленум № 50) в случаях, предусмотренных ч. 2 и 3 ст. 85 Закона об исполнительном производстве, оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем с обязательным привлечением специалиста, соответствующего требованиям, предъявляемым законодательством об оценочной деятельности (далее - оценщика).

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.

В силу ст. 12 Закон об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

По правилам п. 3 ч. 4 ст. 85 Закона об исполнительном производстве стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке.

В абз. 3 п. 50 Пленума № 50 дано разъяснение о том, что стороны исполнительного производства вправе оспорить в суде постановление судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника в порядке, предусмотренном гл. 22 КАС РФ и гл. 24 АПК РФ, 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 (п. п. 3, 4 ч. 4 ст. 85 Закона об исполнительном производстве).

Согласно разъяснениям, изложенным в п. п. 1, 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», вопрос о достоверности величины стоимости объекта оценки может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения, в том числе дела об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица.

В этом случае судам следует учитывать, что отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу, оценка которого осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки установлены ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности); критерии оценки имущества закреплены в Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) и «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденных приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 № 256, № 255 и № 254 (далее – федеральные стандарты оценки).

Согласно ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков; сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона; цель оценки; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки; стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата; дата определения стоимости

объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Таким образом, требования Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» предусматривают необходимость оценки имущества должника, на которое обращается взыскание, по рыночным ценам.

Вместе с этим, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» устанавливает требование достоверности установления рыночной цены.

Согласно Закону об оценочной деятельности информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности, отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете об оценке должны быть приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Представленный в материалы исполнительного производства отчет об оценке признается судом не соответствующим требованиям закона, так как содержит противоречия и неоднозначные толкования установленных данных, является неполным, содержит необоснованные выводы; стоимость, указанная в отчете является недостоверной.

В абзаце 2 пункта 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» указано, что 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).

Для устранения разногласий в стоимости права аренды в порядке статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд назначил по делу судебную оценочную экспертизу, производство которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и оценки «Альтернатива», на разрешение поставлены следующие вопросы:

- Соответствует ли отчет об оценке № 075/03 от 10.08.2020 стандартам оценочной деятельности?

- Какова действительная рыночная стоимость прав и обязанностей арендатора по договору № Д-КР 31-6967 аренды земельного участка площадью 32 511 кв.м., кадастровый номер 55:36:140103:3322, земли населенных пунктов для жилищных нужд под строительство жилых домов по состоянию на 10.08.2020?

Как следует из заключения № 2396-07/21 эксперт пришел к следующим выводам:

1. В ходе исследования отчета об оценке права аренды земельного участка № 072/03 от 10.08.2020, подготовленного обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» на предмет соответствия стандартам оценочной деятельности, установлено, что для оценки земельного участка в отчете использовались аналоги разрешенное использование которых является ИЖС, объект оценки имеет назначение под строительство жилых домов (коммерческое использование) отсюда следует, что информация при расчете земельного участка, площадью 32 511 кв.м., кадастровым номером 55:36:140103:3322, расположенный по адресу: Омская обл., г Омск, Кировский АО, ул. Садовая, д 15. Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для жилищных нужд под строительство

жилых домов является недостаточной и недостоверной, что является нарушением ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» п. 19 информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, примененных при проведении оценки оцениваемого объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В связи с изложенным отчет об оценке права аренды земельного участка № 075/03 от 10.08.2020, подготовленного обществом с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ» не соответствует п. 19 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» и не является достоверным. Следовательно не может служить основанием для применения его в расчет стоимости права аренды земельного участка площадью 32 511 кв.м., кадастровый номер 55:36:140103:3322.

2. Действительная рыночная стоимость прав и обязанностей арендатора по договору № Д-КР 31-6967 аренды земельного участка площадью 32 511 кв.м., кадастровый номер 55:36:140103:3322, земли населенных пунктов, для жилых нужд под строительство жилых домов по состоянию на 10.08.2020 с учетом НДС составляет 63 226 421 руб.

Данная оценка соответствует требованиям Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2007 № 254, 255, 256 и от 25.09.2014 № 611.

Судом принята оценка имущества должника, проведенная по итогам судебной экспертизы, которая и должна быть применена для определения в соответствии с абз. 7, 8 п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» надлежащей оценки имущества Должника, которая впоследствии должна использоваться в исполнительном производстве.

Таким образом, суд считает необходимым установить рыночную стоимость права аренды в рамках исполнительного производства № 39575/18/55006-ИП от 18.08.2020 в размере 63 226 421 руб., в связи с чем постановление от 18.08.2020 о принятии результатов оценки права аренды, вынесенное судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному административному округу г. Омска № 2 Дворкиной Маргаритой Александровной в рамках исполнительного производства № 39575/18/55006-ИП, признать незаконным.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение настоящего дела и на проведение судебной экспертизы относятся на Управление Федеральной службы судебных приставов по Омской области (статья 110 АПК РФ).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Установить рыночную стоимость права аренды в рамках исполнительного

производства № 39575/18/55006-ИП от 18.08.2020 в размере 63 226 421 руб.

Признать незаконным постановление от 18.08.2020 о принятии результатов оценки права аренды, вынесенное судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному административному округу г. Омска № 2 Дворкиной Маргаритой Александровной в рамках исполнительного производства № 39575/18/55006-ИП.

Взыскать с Управления Федеральной службы судебных приставов по Омской области (ИНН 5503085514, ОГРН 1045504039140) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Первая Инвестиционная Компания - микрорайон «Садовый» жилые дома 1-8» (ИНН 5503200735, ОГРН 1075543006593) 12 500 руб. расходов на проведение судебной экспертизы и 9000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, Омская область, город Омск, улица 10 лет Октября, дом 42) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, дом 74) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объеме) постановления судом апелляционной инстанции.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

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

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

В.Ю. Распутина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 24.12.2021 6:48:55

Кому выдана Распутина Вероника Юрьевна