



ВОСЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

№ 18АП-2837/2019

г. Челябинск

15 мая 2019 года

Дело № А47-4153/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 08 мая 2019 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 15 мая 2019 года.

Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Хоронeko М.Н.,

судей Забутыриной Л.В., Калиной И.В.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Волосниковой А.В., рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Олейникова Виктора Викторовича на определение Арбитражного суда Оренбургской области от 11.02.2019 по делу № А47-4153/2017 (судья Бабердина Е.Г.).

В судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи, организация которой поручена Арбитражному суду Оренбургской области, приняли участие представители:

финансового управляющего Олейникова Виктора Викторовича Павловой Н.А. – Тренкина Е.Н. (паспорт, доверенность от 10.10.2018);

публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Калядкина О.В. (паспорт, доверенность от 14.12.2017).

Решением арбитражного суда от 14.02.2018 (дата объявления резолютивной части решения) Олейников Виктор Викторович (далее - должник, Олейников В.В.) признан банкротом с открытием процедуры реализации имущества сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим должника утверждена Павлова Н.А.

Олейников В.В. 31.07.2018 обратился в арбитражный суд с жалобой на действия публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее - ПАО «Сбербанк России», банк) по продаже помещения по адресу: Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Суворова, 2, принадлежащего должнику и находящегося в залоге у банка (далее - помещение, предмет залога).

В ходе судебного разбирательства Олейниковым В.В. дополнены требования: просил утвердить Порядок и условия проведения торгов по продаже спорного помещения, находящегося в залоге у банка, определить начальную продажную цену этого помещения.

Уточнение требований принято судом на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением от 11.02.2019 в удовлетворении жалобы Олейникова Виктора Викторовича на действия ПАО «Сбербанк России» отказано; утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Олейникова В.В., находящегося в залоге у ПАО «Сбербанк России», а также начальная продажная цена здания, назначение: нежилое здание, площадью 271,9 кв.м., кадастровый номер: 56:38:0207035:148, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Суворова, д.2, являющегося предметом залога ПАО «Сбербанк России», в размере 4 182 000 руб.

Не согласившись с названным судебным актом, Олейников Виктор Викторович обратился в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой.

Апеллянт считает, что суд, первой инстанции необоснованно отклонил ходатайство о назначении повторной экспертизы, не учитывая, что в деле имеются отчеты об оценке заложенного имущества, составленные заинтересованными по отношению к залоговому кредитору организациями. Так, отчет об оценке №02-18-1 от 22.06.2018 составлен ЗАО «Оренбургский инновационный центр» по заказу финансового управляющего Павловой Н.А – члена СРО АУ «Содействие» (организация, аккредитованная при ПАО «Сбербанк России»), т.е. партнером ПАО «Сбербанк России». Согласно данному отчету рыночная стоимость имущества составляет 4 182 000 руб. Оценка проводилась без осмотра помещения. В связи с чем, Олейников В.В. обратился с ходатайством о назначении экспертизы, указав 3 независимые организации, однако суд поручил проведение экспертизы ООО АФ «Сова» - реестровый партнер ПАО «Сбербанк России» за номером в реестре 1583, рейтинг на 01.07.2018 -1,49. Данная экспертная организация подтвердила заниженную рыночную стоимость имущества, указанную в первом отчете. В этой связи должник заявил о проведении повторной экспертизы в независимой организации, однако, суд не обратил внимание на данное ходатайство. В материалы дела представлен ответ об оценке ООО «Авангард», составленный при покупке должником здания в 2012 году, согласно которому рыночная стоимость здания составляет 6 700 275 руб. при этом оценивалось здание площадью 135 кв.м., однако в дальнейшем должник переоборудовал подвал многоквартирного дома, провел отделку помещения и коммуникации, в связи с чем, площадь увеличилась на 137 кв.м., т.е. практически в два раза, вместе с тем, должник не успел узаконить изменение площади, тем не менее, стоимость помещения уменьшилась почему-то в два раза. Также в подтверждение иной стоимости в материалы дела представлены объявления с сайта AVITO. Суд необоснованно отклонил ходатайство о вызове свидетеля. С учетом изложенного, податель жалобы просит отменить судебный акт и назначить экспертизу рыночной стоимости здания, поручив ее проведение одной из трех независимых организаций: ООО «Авангард», ООО «Областной центр оценки», Торгово-промышленная палата г. Бузулук.

Отзыв и дополнительный отзыв ПАО «Сбербанк России» на апелляционную жалобу приобщены к материалам дела (статья 262

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

От Олейникова В.В. поступили письменные пояснения о назначении судебной экспертизы, предложения оценщиков ООО «Авангард» и ИП Чебуров В.И., платежное поручение от 26.04.2019 № 83 о частичной оплате стоимости экспертизы, возражения на отзыв ПАО «Сбербанк России» с приложением дополнительных доказательств. Указанные процессуальные документы приобщены к материалам дела.

Представители ПАО «Сбербанк России» и финансового управляющего возражали против доводов жалобы и назначения по делу повторной судебной экспертизы, полагая, что рыночная стоимость имущества будет сформирована на торгах, кроме того, с 2012 года цена коммерческой недвижимости существенно снизилась.

Представитель ПАО «Сбербанк России» также возражал против предложенных подателем апелляционной жалобы экспертных организаций и экспертов, заявив ходатайство о том, что в случае назначения экспертизы поручить ее проведение обществу с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертиз».

Рассмотрев ходатайство о назначении повторной экспертизы, с учетом положений статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд отказал в удовлетворении данного ходатайства по основаниям, изложенным ниже.

До начала судебного заседания от Олейникова В.В. посредством системы подачи документов в электронном виде «Мой арбитр» поступило заявление о рассмотрении апелляционной жалобы в свое отсутствие.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, определением суда от 07.11.2017 в третью очередь реестра требований кредиторов Олейникова В.В. включено требования банка, возникшее из договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №1069 от 03.12.2012, в размере 2 940 1156,91 руб., из них 2 894 129,27 руб. - основной долг, 16,23 руб. - неустойка, 7 540,80 руб. - пени на основной долг, 8 105,61 руб. - пени на проценты, 30 365 руб. - государственная пошлина.

Указанное требование обеспечено залогом имущества должника, а именно нежилым помещением № 3, пристроенным к жилому дому здания литеры Е, общей площадью 135 кв.м., площадь подвала 136,9 кв.м., этаж 1, адрес объекта: г. Бузулук, ул. Суворова, д. 2, кадастровый номер 56:38:0207035:148 (по договору ипотеки № 1069 от 12.12.2012).

Согласно отчету об оценке № 02-18-1 от 22.06.2018, составленному ЗАО «Оренбургский инновационный центр» по заказу финансового управляющего Павловой Н.А., рыночная стоимость указанного нежилого помещения составляет 4 182 000 руб.

20.07.2018 финансовым управляющим Павловой Н.А. совместно с банком как залоговым кредитором утверждено Положение о порядке, сроках и

условиях продажи имущества должника, находящегося в залоге у банка (далее - Положение). Этим Положением определены сроки и условия реализации спорного помещения, а также установлена начальная продажная цена в размере 4 182 000 руб.

Также указанным Положением установлено, что продажа помещения осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона в электронной форме (п. 2.1 Положения).

Указанное Положение размещено финансовым управляющим на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) 23.07.2018.

20.07.2018 на интернет-сайте Avito.ru опубликовано объявление о продаже спорного имущества.

Сообщение о проведении аукциона в электронной форме по продаже имущества должника опубликовано финансовым управляющим на сайте ЕФРСБ 28.08.2018.

21.09.2018 финансовым управляющим на этом сайте было опубликовано сообщение о приостановлении торгов на основании определения суда о принятии обеспечительных мер от 17.09.2018.

Согласно доводам должника, банком и финансовым управляющим Павловой Н.А. нарушено законодательство при определении начальной продажной цены, утверждении Порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога.

По мнению Олейникова В.В., установленная банком начальная продажная стоимость заложенного имущества существенно занижена.

Исходя из доводов должника, изложенных в жалобе, между должником и банком имеются разногласия в вопросах о порядке и условиях проведения торгов по реализации предмета залога.

Олейниковым В.В. заявлено ходатайство о назначении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости спорного помещения.

Определением суда от 05.12.2018 по вышеуказанному обособленному спору назначена судебная экспертиза; ее проведение поручено эксперту ООО «Аудиторская фирма «СОВА» Вдовкину А.В.

Указанным экспертом в суд представлено заключение от 27.12.2018.

Олейников В.В. заявил ходатайство о вызове в судебное заседание эксперта Вдовкина А.В., указывая на наличие дополнительных вопросов к эксперту. Судом отказано в удовлетворении этого ходатайства в связи с отсутствием необходимости вызова эксперта Вдовкина А.В. в судебное заседание.

Согласно заключению эксперта ООО «Аудиторская фирма «СОВА» Вдовкина А.В. от 27.12.2018, рыночная стоимость спорного помещения по состоянию на 26.12.2018 составляет 4 225 500 руб. (без НДС) .

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения участвующих в деле лиц, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что жалоба заявителя на действия банка не подлежит удовлетворению, а также посчитал необходимым

утвердить Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Олейникова В.В., находящегося в залоге у банка, в редакции финансового управляющего и банка, с установлением начальной продажной цены в размере 4 182 000 руб.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав представленные в материалы дела доказательства, суд апелляционной инстанции приходит к выводу об отсутствии оснований для изменения судебного акта в силу следующего.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.26 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 данного закона, с учетом положений статьи 138 этого закона с особенностями, установленными настоящим пунктом. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Пунктом 6 статьи 18.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется в порядке, установленном статьей 138 Закона о банкротстве.

В силу пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи. Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге. Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным 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, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Исходя из разъяснений, содержащихся 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 Пленума № 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.

Исходя из отчета об оценке № 02-18-1 от 22.06.2018 (т.1, л.д.43-107), составленного ЗАО «Оренбургский инновационный центр», заключения эксперта ООО «Аудиторская фирма «СОВА» Вдовкина А.В. от 27.12.2018 (Приложение №2), рыночная стоимость спорного помещения составляет не более 4 225 500 руб. При этом рыночная стоимость спорного помещения, установленная в отчете об оценке и заключении эксперта, существенно не различаются.

В опровержение указанной рыночной стоимости имущества должник ссылался на то, что при его передачи в залог была произведена оценка. В соответствии с пунктами 1.2 и 1.4 договора залога от 12.12.2012 рыночная стоимость помещения площадью 135 кв.м. и подвала 136,9 кв.м. составляет 6 300 000 руб. (т.1, л.д.93), также в материалах дела представлен отчет ООО «Авангард» №4098 от 18.10.2012, согласно которому рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет 6 700 275 руб. (т.1, л.д. 22-29).

Помимо этого, должник представил объявления с сайта AVITO о цене аналогичной недвижимости (т.1, л.д. 137, т.2 л.д.98-102).

Суд апелляционной инстанции учитывает, что по общему правилу начальная продажная цена предмета залога определяется залоговым кредитором (пункт 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве).

При этом общие правила продажи имущества должника путем проведения торгов, установленные статьей 110 Закона о банкротстве, обеспечивают продажу имущества по наиболее высокой цене.

Действительная (реальная) рыночная цена предмета залога может быть определена только в результате выставления предмета залога на торги в зависимости от наличия и количества спроса потенциальных покупателей на это имущество.

Кроме того, суд учитывает, что категория рыночной стоимости имеет вероятностный характер. Методологически ее установление возможно в границах определенного интервала, что указывает на допустимость некоторых расхождений при ее установлении. Рыночная стоимость объекта представляет собой диапазон цен, по которым может быть совершена рыночная сделка. При этом рыночной будет являться сделка, совершенная по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен. Данный вывод следует из статьи 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктов 25, 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05. 2015 № 297.

В суде первой инстанции должник возражал против определенной независимым оценщиком рыночной стоимости имущества, считая ее заниженной.

В обоснование необходимости назначения повторной экспертизы ссылался на цену приобретения имущества, залоговую его стоимость, стоимость аналогичных помещений, а также на заинтересованность экспертной организации, которая аккредитована при ПАО «Сбербанк России».

В силу пункта 3 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, вправе ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов указанных ими лиц или о проведении экспертизы в конкретном экспертном учреждении, заявлять отвод эксперту; ходатайствовать о внесении в определение о назначении экспертизы дополнительных вопросов, поставленных перед экспертом; давать объяснения эксперту; знакомиться с заключением эксперта или сообщением о невозможности дать заключение; ходатайствовать о проведении дополнительной или повторной экспертизы.

Выбор конкретного экспертного учреждения и эксперта, определение круга и содержания вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, осуществляет арбитражный суд.

Статьей 7 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (далее по тексту - Закон N 73-ФЗ) регламентирован принцип независимости эксперта, который является основополагающим.

Согласно пункту 1 статьи 4 Федерального закона от 28.12.2013 N 412-ФЗ "Об аккредитации в национальной системе аккредитации" (далее - Федеральный закон N 412-ФЗ), аккредитация в национальной системе аккредитации - подтверждение национальным органом по аккредитации соответствия юридического лица или индивидуального предпринимателя критериям аккредитации, являющееся официальным свидетельством компетентности юридического лица или индивидуального предпринимателя осуществлять деятельность в определенной области аккредитации.

В соответствии с абзацем первым пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" экспертиза может проводиться как в государственном судебно-экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации, либо к экспертизе могут привлекаться лица, обладающие специальными знаниями, но не являющиеся работниками экспертного учреждения (организации).

Доказательств заинтересованности эксперта Вдовкина А.В. и ООО «Аудиторская фирма «СОВА» по отношению к ПАО «Сбербанк России» не представлено. Довод о наличии аккредитации экспертной организации в ПАО "Сбербанк России" не указывает на такую заинтересованность. Аккредитация экспертной организации означает лишь признанную возможность осуществления данной деятельности. При этом какая-либо подконтрольность или взаимная зависимость не устанавливается.

Кроме того, в пункте 2 статьи 20.3 Закона о банкротстве установлено, что арбитражный управляющий в числе прочего обязан принимать меры по защите имущества должника; анализировать финансовое состояние должника и результаты его финансовой, хозяйственной и инвестиционной деятельности; предоставлять собранию кредиторов информацию о сделках и действиях, которые влекут или могут повлечь за собой гражданскую ответственность

третьих лиц; в случае, если в соответствии с Законом о банкротстве привлечение арбитражным управляющим иных лиц для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве является обязательным, арбитражный управляющий обязан привлекать на договорной основе аккредитованных саморегулируемой организацией арбитражных управляющих лиц с оплатой их деятельности в соответствии со статьей 20.7 Закона о банкротстве.

Согласно части 1 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту. В случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов (часть 2 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Достоверность отчета об оценке определяется выполнением его в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки №1, 2, 3, 7, 9, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции откладывал судебное заседание и предлагал подателю жалобы представить мотивированные замечания на заключение эксперта со ссылкой на Федеральные стандарты оценки (далее ФСО).

От подателя жалобы поступили замечания, согласно которым экспертом нарушен пункт 11а ФСО №7-11 в части проведения анализа рынка недвижимости, анализ эффективного использования (раздел 6 ФСО№7) эксперт не провел в полном объеме; у подателя жалобы возник вопрос к эксперту: в связи с чем, начиная с 2012 года, цены на ключевые позиции (бензин, продукты, коммунальные услуги) повысились, а спорное помещение подешевело. По мнению должника, спорное помещение является коммерческими с торговыми и складскими помещениями.

Вместе с тем, в представленном заключении ООО «Аудиторская фирма «СОВА» имеется анализа рынка недвижимости и эффективного использования объекта (разделы 3.2, 3.3)

В заключении указаны аналоги помещений и корректирующие коэффициенты, о необоснованности применения которых должник не указывает. Заключение является проверяемым, так как указаны источники получения информации. Также из заключения следует, что осмотр помещения экспертом проводился.

Несогласие должника с результатом экспертизы не свидетельствует о его недостоверности. Кроме того, эксперт несет уголовную ответственность за заведомо ложное заключение.

Довод о том, что согласно отчету от 12.12.2012, подготовленному ООО

«Авангард», рыночная стоимость объекта составляла 6 700 275 руб., правового значения не имеет, поскольку с даты составления данного заключения прошло более 6 лет, тогда как в соответствии со статьей 12 Закона №73-ФЗ отчет действителен в течение 6 месяцев.

Довод о том, что судом и экспертом не учтена незаконная площадь, не основан на представленных в материалах дела доказательствах. Так, предметом ипотеки является помещение общей площадью 271,9 кв.м. (135 кв.м. - 1 этаж и 136,9 кв.м. - подвальное помещение), такая же площадь значится в Едином государственном реестре недвижимости, которая учтена экспертом при проведении оценки.

С учетом изложенных выше обстоятельств суд апелляционной инстанции не установил правовых оснований для назначения повторной экспертизы.

Иные доводы, связанные со злоупотреблением со стороны ПАО «Сбербанк России» своими правами, основаны на предположении и не подтверждены надлежащими доказательствами.

Определение суда первой инстанции является законным и обоснованным, отмене не подлежит. Оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Нарушений норм процессуального права, являющихся основанием для отмены судебного акта на основании части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не установлено.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации по настоящей апелляционной жалобе уплата государственной пошлины не предусмотрена.

Руководствуясь статьями 176, 268, 269, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд апелляционной инстанции

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Оренбургской области от 11.02.2019 по делу № А47-4153/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу Олейникова Виктора Викторовича – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в течение одного месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий судья

М.Н. Хоронко

Судьи:

Л.В. Забутырина

И.В. Калина

