СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Дискуссионные вопросы оценки имущества банкротов в рамках различных судебных процедур

Синяков В.А., руководитель юридической практики, арбитражный управляющий

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Важные обстоятельства, которые надо учитывать при рассмотрении результатов оценки стоимости имущества банкротов:

1. Выводы оценщика не являются обязательными для суда и иных участников спора (п.1 ст. 71, п.5 ст. 71 АПК РФ, п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).

2. Отличная, качественная работа оценщика не указана в качестве его обязанности (ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

3. Если бы суд и стороны спора могли открыть справочник (или несколько) и в них обнаружить стоимость объекта оценки, они бы не обращались к оценщику.

4. Оценщик не утверждает конкретное задание и условия для оценки.

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Основные варианты обращения участников банкротного процесса к оценщику:

1. **В силу прямого указания закона (п. 2 ст. 131, п. 1 ст. 139, п. 1 ст. 179, п. 6 ст. 186.4 и т.д.).**

2. **По инициативе арбитражного управляющего (ст. 130 Закона о банкротстве) или кредиторов (п. 1 ст. 139, абз.2 п.2 ст. 213.26 Закона о банкротстве).**

3. **В рамках назначенной судом судебной экспертизы стоимости в обособленных спорах или самом деле о банкротстве.**

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

ВАЖНО!

В большинстве случаев инициаторы обращения к оценщику не могут точно оформить задание и условия его выполнения

РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА НЕ ПОЗВОЛЯЮТ ДОСТИГНУТЬ ЦЕЛЕЙ ОБРАЩЕНИЯ К НЕМУ

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Оценка имущества банкрота в рамках обособленных споров об оспаривании отчуждения этого имущества

Возможные цели инициаторов оценки:

1. **Установить стоимость имущества на момент совершения сделки для целей определения пороков сделки (нерыночность условий).**
2. **Установить стоимость имущества, которую надлежит возместить ответчику (размер реституционного обязательства) в случае последующей ее продажи третьему лицу на момент рассмотрения спора.**
3. **Определить размер затрат на улучшения имущества (объем доказывания сторонами, кто их производил и в какой период, путем документального подтверждения несения расходов). Пример – наличие незарегистрированных построек на земельном участке или их возведение в период после совершения оспариваемой сделки.**

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

ПРИМЕР 1 (оценка з/у с существовавшими постройками, права на которые не были зарегистрированы на дату продажи з/у)

Определение Арбитражного суда Тюменской области от 25 декабря 2018 г. по делу № А70-10298/2017 о назначении экспертизы. Вопросы:

1. - Какова рыночная стоимость земельного участка - кадастровый номер 72:17:1316001:506, общей площадью 1 068,0 кв. м, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, СНТ «Лесная поляна», ул. Грибная, участок № 529, на дату заключения договора купли-продажи от 15.10.2015?

- Какова рыночная стоимость объекта недвижимости (гаража) - кадастровый номер 72:17:1316001:1118, общей площадью 50,0 кв. м, общая этажность - 1, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, СНТ «Лесная поляна», ул. Грибная, участок № 529, на дату заключения договора купли-продажи от 15.10.2015?

- Какова рыночная стоимость объекта недвижимости (бани) - кадастровый номер 72:17:1316001:1111, общей площадью 180,0 кв. м, общая этажность - 2, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, СНТ «Лесная поляна», ул. Грибная, участок № 529, на дату заключения договора купли-продажи от 15.10.2015?

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

ПРИМЕР 2 (оценка з/у с существовавшими постройками, права на которые не были зарегистрированы на дату продажи з/у)

Определение Заволжского районного суда г. Ярославля от 18.01.2024 г. по делу 2-80/2024.

Вопросы:
1. какова рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 76:23:021907: 199 по адресу: г. Ярославль, в районе ул. Дачной, СНТ «Восход», участок N86, по состоянию на 20.11.2020?

Оценщиком произведена оценка только земельного участка!

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

ПРИМЕР 2 (оценка з/у с существовавшими постройками, права на которые не были зарегистрированы на дату продажи з/у)

Состояние земельного участка

июнь 2019

май 2024

ЦЕЛЬ ОБРАЩЕНИЯ К ЭКСПЕРТУ - НЕ ДОСТИГНУТА

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" в ч. III установлено, что в отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка);

- фотографии земельного участка и его улучшений;
- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;
- установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Оценка имущества банкрота спорах о замещении жилья

Цели оценки:

1. Определение стоимости жилья на дату проведения экспертизы для выявления признаков роскошности.
2. Прогнозирование результатов реализации жилья для определения финансового результата замещения жилья.

Проблема №1 – законодательного (т.е. выверенного сложной многоэтапной процедурой принятия закона) определения критериев роскошности нет. Должны ли они быть абсолютными или относительными? Стоимость влияет на роскошность?

Проблема №2 – оценка рыночной стоимости в рамках назначаемых экспертиз производится без учета эктраординарных условий продажи имущества банкротов.

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ЗАМЕЩЕНИЯ ЖИЛЬЯ

Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 N 15-П

…должно быть учтено при необходимости соотношение рыночной стоимости жилого помещения с величиной долга, погашение которого в существенной части могло бы обеспечить обращение взыскания на жилое помещение;

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.07.2021 N 303-ЭС20-18761 по делу N А73-12816/2019

…предпочтительным является проведение судебной экспертизы рыночной стоимости жилья, имеющего, по мнению кредиторов, признаки излишнего ...
…судам следовало обязать финансового управляющего его имуществом созвать и провести собрание кредиторов по вопросу о предоставлении замещающего жилья, установить рыночную стоимость жилого дома и земельного участка, на котором он расположен…

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Объект оценки – земельный участок, дом с гаражом (общая зарегистрированная площадь 320 м2), хозяйственные постройки.

Определение от 13.06.2024 г. по делу А70-204XX/2021.

Суд перечисляет вопросы эксперту (для дачи согласия):
- Какова рыночная стоимость по состоянию на дату проведения исследования имущественного комплекса, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Луговое (вместе с земельным участком)?
- Изменится ли такая стоимость при учете доводов, изложенных должником в отзыве от 10.04.2024?

Итоговые вопросы, утвержденные судом в определении от 04.07.2024 г. по делу А70-204XX/2021:

На разрешение эксперта поставить следующие вопросы:
- Какова рыночная стоимость по состоянию на дату проведения исследования имущественного комплекса, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Луговое (вместе с земельным участком)?
- Изменится ли стоимость этого имущества с учетом его реализации в ходе реабилитационной процедуры по делу о несостоятельности (банкротстве?

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Выводы эксперта о стоимости:

Рыночная – 27 482 478 р.
Ликвидационная (?!) – 20 337 034 р.

Какая же будет цена продажи с банкротных торгов?

Не более 8-11 млн. рублей и ВОТ ПОЧЕМУ -

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

1.Условия договора жестко ограничены требованиями Закона о банкротстве, возможность их изменения исключена законом.

2.Право заключить договор купли-продажи жилья разыгрывается на специализированных электронных торговых площадках.

3.Срок экспозиции жилья должника меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

4. Существует необходимость внесения задатка в значительном размере (до 20% от начальной стоимости в соответствии с ст. 110 ЗоБ).

5. Необходимо полностью оплатить цену продажи в течение 30-ти дней после заключения договора в соответствии с ст. 110 ЗоБ.

6. Большинство кредитных организаций не предоставляют ипотечные продукты в случае приобретения недвижимости с торгов в банкротстве.

7. Наличие в открытых источниках информации сведений об оспаривании результатов торгов жилой недвижимостью в банкротных процедурах.

8. Риски длительных судебных споров о выселении должника и его семьи.

9. Опасения преследования со стороны должника и иных противозаконных действий.

10. НАЛИЧИЕ НА ОТКРЫТОМ РЫНКЕ НЕСКОЛЬКИХ СОТЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ АНАЛОГОВ БЕЗ ПЕРЕЧИСЛЕННЫХ ВЫШЕ ОГРАНИЧЕНИЙ.

СИНЯКОВ
ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Статистика продаж ИЖС в делах о банкротстве в Тюменской области (на апрель 2024).

Номер аналога	1	2	3	4	5
Адрес	Тюменский район, с/т Солнечное, ул. Новая, уч. 61	г. Тюмень, ул. Широтная д. 313	г. Тюмень, ул. Ромашковая д.4	Тюменский район, д. Дударева, Мирная д. 30	Тюменский район, с. Перевалово, ул. Сиреневая д. 13
Площадь дома	300	403,4	304,2	412,6	311,6
Площадь земельного участка	2478	1036	1000	1500	1820
Начальная стоимость на первых торгах, руб	8 285 958,53	16 650 000,00	9 774 000,00	13 933 981,74	11 237 400,00
Итоговая стоимость продажи, руб.	8 288 288,28	10 860 010,00	7 290 500,50	12 600 000,00	8 402 000,00
Процентное отношение итоговой стоимости к начальной	100,03%	65,23%	74,59%	90,43%	74,77%
Приведеннная стоимость к м2 дома	27 627,63	26 921,19	23 966,14	30 538,05	26 964,06

Средняя стоимость м2	27 203,41
Прогнозируемая выручка от реализации домовладения должника	8 566 355,24

СИНЯКОВ

ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА