

С П Р А В К А
Анализ судебной практики, связанной с оценочной деятельностью,
за первый квартал 2010 г.

По сути заявленных и рассмотренных за первый квартал 2010 г. споров в арбитражных судах Российской Федерации, связанных с оценочной деятельностью, выявлены следующие характерные спорные моменты и практика их разрешения:

- В удовлетворении иска о признании недействительным отчета об оценке стоимости ремонта квартиры в жилом доме отказано, поскольку принятым судом общей юрисдикции судебным актом, имеющим преюдициальное значение для настоящего дела, дана оценка спорному отчету, и он признан в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего расходы лица на ремонт (ФАС Уральского округа, постановление от 22 декабря 2009 г. № Ф09-10396/09-С5 по делу № А76-7007/2009-26-535).

Общество обратилось в арбитражный суд с кассационной жалобой о признании недействительным отчета об оценке стоимости ремонта трехкомнатной квартиры в жилом доме.

Между обществом и физическим лицом заключен договор долевого участия в строительстве жилья, в связи с неисполнением обязательств по которому расторгнут договор и физическое лицо выселено из указанного жилого помещения. Оценочной компанией на основании заключенного с физическим лицом договора оказания услуг по оценке имущества произведена оценка рыночной стоимости ремонта трехкомнатной квартиры, по результатам которой составлен отчет об оценке. Требования о взыскании неосновательного обогащения, составляющего стоимость проведенного ремонта, удовлетворены районным судом; отчет признан относимым и допустимым доказательством, подтверждающим в совокупности с другими документами обоснованность требований.

Обращаясь в суд с рассматриваемым иском, общество сослалось на то, что оценочной компанией произведена оценка объекта - квартиры, не принадлежащей физическому лицу, что противоречит статье 6 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), пункту 15 постановления Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

Согласно статье 6 Закона об оценке, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Принимая во внимание, что принятым судом общей юрисдикции судебным актом, имеющим преюдициальное значение для данного дела (часть 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), дана оценка спорному отчету об оценке и он признан в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего расходы физического лица на ремонт в квартире.

При этом суд исходил из того, что в соответствии со статьей 5 Закона об оценке объектом оценки являлся вопрос о рыночной стоимости ремонта в квартире, в связи с чем доводы о принадлежности квартиры не относятся к предмету спора.

- Производство по делу о признании недействительным отчета об оценке начальной рыночной стоимости имущества общества прекращено, так как данный спор не подлежит рассмотрению в арбитражном суде, поскольку отчет об оценке не содержит правовых норм, не устанавливает прав и обязанностей истца и не может быть отнесен к категории

ненормативных правовых актов (ФАС Волго-Вятского округа, постановление от 12 января 2010 г. по делу № А29-7164/2009).

Общество обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к оценочной компании о признании недействительным отчета об оценке начальной рыночной стоимости имущества общества (далее – отчет об оценке).

В отношении общества возбуждено сводное исполнительное производство, в рамках которого судебный пристав-исполнитель арестовал имущество должника. Судебный пристав-исполнитель привлек к оценке арестованного имущества специалиста - оценочную компанию. Общество не согласилось с определенной в отчете об оценке стоимостью имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 85 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

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 (пункт 7 части 2 статьи 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 (пункт 3 части 4 статьи 85 Закона об исполнительном производстве).

Согласно статье 12 Закона об оценке итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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.

В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» указано, что если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.

Оспаривание достоверности величины стоимости объекта (объектов) оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

На основании изложенного суд указал, что в рассматриваемом случае применение в исполнительном производстве величины рыночной стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, зависит от усмотрения пристава-исполнителя, что свидетельствует о ее необязательном характере. Отчет об оценке не содержит правовых норм, не устанавливает прав и обязанностей истца и не может быть отнесен к категории ненормативных правовых актов.

При таких обстоятельствах отчет об оценке не может являться самостоятельным предметом спора и данный спор не подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

- Суд отказал обществу в признании недействительным отчета об оценке рыночной стоимости арестованного имущества, поскольку величина рыночной стоимости, определенная независимым оценщиком в рамках исполнительного производства, носит

рекомендательный характер, не является обязательной и не может быть оспорена посредством предъявления самостоятельного иска (ФАС Северо-Западного округа, постановление от 14 января 2010 г. по делу № А56-53054/2008).

Общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным изготовленного оценочной компанией отчета об оценке рыночной стоимости арестованного имущества (далее – отчет об оценке).

В рамках сводного исполнительного производства на принадлежащее обществу нежилое помещение площадью наложен арест. По поручению судебного пристава-исполнителя оценочной компанией произведена оценка рыночной стоимости указанного имущества. Результаты произведенной оценки отражены в отчете об оценке.

Частью 1 статьи 85 Закона об исполнительном производстве установлено, что оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Обязанность судебного пристава-исполнителя привлечь для оценки данного имущества оценщика вытекает из пункта 1 части 2, пункта 3 части 4 статьи 85 названного Закона. При наличии установленной данным законом обязанности по привлечению оценщика для оценки вещи или имущественного права (в том числе при оценке недвижимого имущества) судебный пристав-исполнитель выносит постановление об оценке не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика, а стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее 10 дней со дня их извещения о произведенной оценке.

В соответствии со статьей 12 Закона об оценке отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством не определено или в судебном порядке не установлено иное.

При этом следует учитывать, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Данный вывод согласуется с позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

В данном случае величина рыночной стоимости, определенная независимым оценщиком в рамках исполнительного производства на основании статьи 85 Закона об исполнительном производстве носит рекомендательный характер, не является обязательной и не может быть оспорена посредством предъявления самостоятельного иска.

- В силу статьи 12 Закона об оценке отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, носит рекомендательный характер, вопрос о достоверности величины ущерба, причиненного в дорожно-транспортном происшествии, может рассматриваться в рамках конкретного спора (ФАС Уральского округа, постановление от 20 января 2010 г. № Ф09-10506/09-С2 по делу № А07-18850/2008-Г-РМФ/НАА).

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском о взыскании материального ущерба.

Спор между сторонами возник в результате дорожно-транспортного происшествия между автомобилем, принадлежащим на праве собственности обществу, и автомашиной, принадлежащей индивидуальному предпринимателю. Вина водителя, управлявшего автомобилем общества, установлена приговором районного суда.

Размер причиненного ущерба в соответствии с отчетом об определении ущерба, возникшего в результате дорожно-транспортного происшествия, определен независимым оценщиком с учетом восстановительного ремонта автомобиля с учетом износа. Согласно выплата страхового возмещения, произведенной страховой компанией, величина рассчитанной независимым оценщиком стоимости восстановительного ремонта автомобиля превышает размер произведенной страховой выплаты.

Согласно статье 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. В исключение из этого правила обязанность возместить вред, причиненный источником повышенной опасности, возлагается на лицо, которое владеет источником повышенной опасности на праве собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления либо на ином законном основании (пункт 1 статьи 1079 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 1068 ГК РФ юридическое лицо либо гражданин возмещает вред, причиненный его работником при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей.

В соответствии со статьей 1072 ГК РФ юридическое лицо или гражданин, застраховавшие свою ответственность в порядке добровольного или обязательного страхования в пользу потерпевшего (статья 931, пункт 1 статьи 935 ГК РФ), в случае, когда страховое возмещение недостаточно для того, чтобы полностью возместить причиненный вред, возмещает разницу между страховым возмещением и фактическим размером ущерба.

Суды признали оценку стоимости, проведенную независимым оценщиком, допустимым доказательством размера причиненного ущерба.

В силу статьи 12 Закона об оценке отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, носит рекомендательный характер и вопрос о достоверности величины ущерба, причиненного в ДТП, может рассматриваться в рамках конкретного спора.

В силу требований статьи 65 АПК РФ лицо, участвующее в деле должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Возражая против представленного истцом отчета об определении ущерба, возникшего в результате дорожно-транспортного происшествия, составленного профессиональным оценщиком, и размера страхового возмещения, рассчитанного страховщиком, ответчик не представил суду как доказательств неверного определения экспертом в указанном отчете стоимости восстановительного ремонта, так и альтернативного расчета размера ущерба.

- В передаче дела о признании недействительной уступки прав на товарные знаки для пересмотра в порядке надзора отказано, так как, отказывая в пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам принятого по делу судебного акта, суд исходил из того, что отчет об оценке рыночной стоимости товарных знаков был оценен нижестоящим судом наряду с другими доказательствами по делу (ВАС РФ, определение от 20 января 2010 г. № ВАС-2802/09 по делу № А40-3105/07-93-35).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о пересмотре решения арбитражного суда по вновь открывшимся обстоятельствам.

В качестве вновь открывшегося обстоятельства общество сочло недействительность отчета, выполненного оценочной компанией, об оценке рыночной стоимости бизнеса компании, стоимости уступленных по оспоренным договорам товарных знаков и размер их доли в бизнесе компании (далее – отчет об оценке), о чем ему стало известно на заседании дисциплинарного комитета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», по результатам которого отчет об оценке признан не соответствующим действительности и был отозван.

По мнению общества, если бы указанное обстоятельство было известно ему заблаговременно, то это привело бы к принятию иного решения по существу спора, поскольку выводы судов основаны на оценке указанного отчета об оценке как главного доказательства, содержащего не соответствующие действительности сведения о существенности для бизнеса компании доходов, связанных с использованием спорных товарных знаков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 311 АПК РФ одним из оснований пересмотра судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам являются существенные для дела обстоятельства, которые не были и не могли быть известны заявителю.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 12 марта 2007 г. № 17 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при пересмотре вступивших в законную силу судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам» (пункты 3, 4, 5) разъяснил, что обстоятельства, которые согласно пункту 1 статьи 311 АПК РФ являются основаниями для пересмотра судебного акта, должны быть существенными, то есть способными повлиять на выводы арбитражного суда при принятии судебного акта. Существенным для дела обстоятельством может быть признано вновь обнаруженное обстоятельство, которое не было и не могло быть известно заявителю, неоспоримо свидетельствующее о том, что если бы оно было известно, то это привело бы к принятию другого решения.

Если суд установит, что факты, на которые ссылается заявитель, имеют отношение к уже исследовавшимся ранее арбитражным судом обстоятельствам, то эти факты признаются новыми доказательствами. Представление новых доказательств не может служить основанием для пересмотра судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам по правилам главы 37 АПК РФ. В этом случае заявление о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам удовлетворению не подлежит.

Отчет об оценке был оценен судом наряду с другими доказательствами по делу и вывод об обоснованности иска сделан судом на основании оценки совокупности всех собранных по делу доказательств в соответствии со статьей 71 АПК РФ, а не только на оценке указанного отчета об оценке.

Заседание дисциплинарного комитета некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», на котором оценочной компанией был отозван отчет об оценке в связи с выявлением в нем несоответствующих действительности фактов, состоялось по инициативе общества на следующий день после принятия постановления арбитражного суда по данному делу.

Суд расценил факт отзыва оценочной компанией отчета об оценке по сути как направленный на представление новых доказательств по делу после разрешения спора по существу и пришел к выводу о том, что обстоятельства, на которые заявитель сослался в обоснование пересмотра судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам, не являются вновь открывшимися.

- Требование в части обращения взыскания на заложенное имущество с установлением начальной продажной цены здания, доказанной залогодателем, удовлетворено, поскольку рыночная стоимость здания существенно отличается от стоимости, определенной сторонами в договоре ипотеки, что подтверждает представленный отчет независимого оценщика, доказательств определения рыночной стоимости объекта в

ином размере не представлено (ФАС Уральского округа, постановление от 21 января 2010 г. № Ф09-11203/09-С6 по делу № А71-2682/2009-Г29).

Банк обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании основного долга, неустойки за непогашение кредита, процентов, начисленных за пользование кредитом, пени за непогашенные проценты, и обращении взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество.

Между банком (кредитор) и индивидуальным предпринимателем (заемщик) заключен кредитный договор, в соответствии с которым кредитор обязался предоставить заемщику кредит. В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору между банком и индивидуальным предпринимателем заключен договор об ипотеке, в соответствии с которым индивидуальным предпринимателем переданы в залог принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости, а также право аренды земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество.

В соответствии с пунктом 1 статьи 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

В силу пунктов 1, 3 статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок. Начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке либо соглашением залогодержателя с залогодателем в остальных случаях.

На основании пункта 4 части 2 статьи 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», 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, а в случае спора - самим судом.

При наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества (пункт 6 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 января 1998 г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм ГК РФ о залоге»).

Индивидуальным предпринимателем представлен отчет независимого оценщика об определении рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, составленный оценочной компанией (далее – отчет об оценке).

Суд установил, что оценка имущества, произведенная сторонами в договоре об ипотеке, существенно отличается от рыночной стоимости имущества, указанной в отчете об оценке, который по своему содержанию соответствует требованиям, определенным статьей 11 Закона об оценке.

Доказательств, подтверждающих определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в ином размере, банком в материалы дела не представлено.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд установил начальную продажную цену имущества в размере, определенном в соответствии с отчетом об оценке.

- Заявление о признании недостоверными результатов государственной кадастровой оценки земельного участка удовлетворено, так как отсутствуют доказательства того, что при оценке земельного участка было собрано достаточно необходимой и достоверной

информации о земельном участке для проведения его государственной кадастровой оценки с учетом статистического анализа рыночных цен (ФАС Западно-Сибирского округа, постановление от 25 января 2010 г. по делу № А27-6990/2009).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к Федеральному государственному унитарному предприятию Федеральным кадастровый центр «Земля» (далее – ФКЦ «Земля»), Управлению Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (далее - ТУ Роснедвижимости) о признании недостоверными результатов государственной кадастровой оценки земельного участка, проведенной ФКЦ «Земля» по заказу и под контролем ТУ Роснедвижимости, а также о признании незаконными действий по формированию в государственном земельном кадастре сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Пунктом 2 статьи 66 ЗК РФ предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Абзацем 2 пункта 2 статьи 66 ЗК РФ установлено, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В соответствии с пунктом 9 Правил проведения государственной оценки земель кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Согласно пункту 5 Правил проведения государственной оценки земель, государственная кадастровая оценка земель осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

В силу пункта 11 Правил методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15 февраля 2007 г. № 39 утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее - Методические указания).

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов урегулирован разделом 2 Методических указаний.

В соответствии с пунктом 2.2.1 Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.1 - 1.2.10 настоящих Методических указаний, осуществляется на основе построения статистических моделей.

Согласно пункту 2.2.1 Методических указаний статистическая модель строится с учетом факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, сведений о значении таких факторов, группировки земельных участков на основе рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости.

Расчет удельного показателя стоимости земельного участка должен производиться с учетом сведений о рыночной стоимости земельных участков. Суд установил отсутствие доказательств того, что при оценке земельного участка было собрано достаточно необходимой и достоверной информации о земельном участке для проведения его государственной кадастровой оценки с учетом статистического анализа рыночных цен, и пришел к выводу о наличии оснований

для признания недостоверными результатов государственной кадастровой оценки земельного участка, проведенной ФКЦ «Земля» по заказу и под контролем ТУ Роснедвижимости.

- Отчет об оценке рыночной стоимости имущества, составляемый в рамках исполнительного производства, не должен иметь расхождений в результатах оценки, допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение (ФАС Дальневосточного округа, постановление от 26 января 2010 г. № Ф03-7388/2009 по делу № А59-62/2009).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными совершенных в рамках исполнительного производства действий судебного пристава - исполнителя, выразившихся в принятии отчета об оценке рыночной стоимости имущества; постановления об оценке вещи и имущественного права от судебного пристава-исполнителя по принятию отчета об оценке рыночной стоимости имущества.

Судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о возбуждении исполнительного производства. Актом произведена опись и арест имущества, указано, что оно находится в залоге у банка и подлежит оценке.

Постановлением об участии специалиста в исполнительном производстве назначен оценщик, с которым заключен государственный контракт. По результатам произведенной оценки составлен отчет об оценке, согласно которому определена рыночная стоимость арестованного имущества.

В соответствии со статьей 11 Закона об оценке отчет об оценке объекта оценки 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 приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Статьей 20 Закона об оценке установлено, что стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

В отчете оценщика отсутствует анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. При расчете рыночной стоимости затратным подходом оценщиком не приведен конкретный используемый сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Как следует из пункта 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Исследуя представленные доказательства, в том числе и дополнение к отчету об оценке, суд пришел к выводу о наличии значительных расхождений в отчете об оценке и дополнении к нему, как в определении величины износа оцениваемого объекта, так и рыночной стоимости торговой базы, что явилось основанием для вывода суда о недостоверности результатов оценки и признания оспариваемого постановления недействительным.

- Производство по делу о признании недостоверной величины рыночной стоимости дебиторской задолженности, указанной в отчете оценщика, прекращено, поскольку суд указал, что в рамках настоящего дела величина рыночной стоимости дебиторской задолженности, определенная независимым оценщиком в рамках исполнительного производства, носит рекомендательный характер, не является обязательной и не может быть оспорена посредством предъявления самостоятельного иска (ФАС Поволжского округа, постановление от 27 января 2010 г. по делу № А72-10140/2009).

Предприятие обратилось в арбитражный суд с иском к оценщику о признании недостоверной величины рыночной стоимости дебиторской задолженности, указанной в отчете об оценке.

В рамках сводного исполнительного производства о взыскании с предприятия в пользу двух обществ, федерального бюджета задолженности наложен арест на дебиторскую задолженность.

Для определения рыночной стоимости данной дебиторской задолженности привлечен специалист-оценщик. Оценщиком составлен отчет об оценке дебиторской задолженности.

В соответствии с частью 1 статьи 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. Пункт 7 части 2 данной статьи обязывает судебного пристава-исполнителя привлечь оценщика для оценки вещи, стоимость которой по предварительной оценке превышает тридцать тысяч рублей.

Судом первой инстанции учтены разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащиеся в Информационном письме от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», согласно которым оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда данная величина сделки в соответствии с законом или иным нормативным актом является обязательной для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В рассматриваемом в рамках настоящего дела случае величина рыночной стоимости дебиторской задолженности, определенная независимым оценщиком в рамках исполнительного производства в порядке, предусмотренном статьей 85 Законом об исполнительном производстве, носит рекомендательный характер, не является обязательной, и не может быть оспорена посредством предъявления самостоятельного иска.

- В передаче дела по заявлению о признании недействительными отчета об оценке рыночной стоимости обыкновенных акций, обязательного предложения о приобретении ценных бумаг и требования об их выкупе для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как владелец ценных бумаг, не согласившийся с ценой выкупаемых ценных бумаг, вправе обратиться в арбитражный суд с иском о возмещении убытков, причиненных в связи с ненадлежащим определением цены выкупаемых ценных бумаг (ВАС РФ, определение от 17 февраля 2010 г. № ВАС-1183/10 по делу № А40-3521/09-137-40).

Гражданин обратился с иском о признании недействительным отчета об оценке рыночной стоимости обыкновенных акций общества; обязательного предложения о приобретении ценных бумаг общества и требования об их выкупе

Основанием для предъявления послужило несогласие гражданина, владельца ценных бумаг общества, подлежащих выкупу, с их рыночной стоимостью, определенной независимым оценщиком.

Владелец ценных бумаг, не согласившийся с ценой выкупаемых ценных бумаг, вправе обратиться в арбитражный суд с иском о возмещении убытков, причиненных в связи с ненадлежащим определением цены выкупаемых ценных бумаг. Предъявление владельцем ценных бумаг указанного иска в арбитражный суд не является основанием для приостановления выкупа ценных бумаг или признания его недействительным (абзац 5 пункт 4 статьи 84.8 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

Доводы гражданина не могут быть признаны обоснованными, так как они основаны на неправильном толковании норм права.

- В передаче дела по иску о признании отчета об оценке рыночной стоимости имущества недействительным для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, отказывая в удовлетворении иска, исходил из того, что конкурсный управляющий заключил договоры купли-продажи с победителями торгов, что исключает возможность оспаривания достоверности величины стоимости объектов оценки вне рамок спора в отношении данных сделок (ВАС РФ, определение от 19 февраля 2010 г. № ВАС-1127/10 по делу № А24-2147/2009).

Банк обратился в арбитражный суд с иском к оценочной компании о признании недействительным отчета об оценке рыночной стоимости имущества общества.

Общество признано несостоятельным (банкротом) и открыто конкурсное производство.

Решением собрания кредиторов утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества данного должника утверждено. Из указанного решения собрания кредиторов следует, что имущество должника, балансовая стоимость которого составляет не менее 100 000 рублей, подлежит реализации на торгах в форме аукциона по начальной цене продажи, определенной в отчете независимого оценщика об оценке рыночной стоимости имущества общества. Решение собрания кредиторов банком обжаловано не было.

Специализированной организацией проведены торги в форме аукциона по продаже имущества должника, о чем составлен итоговый протокол. С победителем торгов заключен договор купли-продажи, а по акту приема-передачи имущество передано этому покупателю.

В силу статьи 12 Закона об оценке отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данной нормой права, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки со спорным объектом оценки, так как законодательством Российской Федерации не установлено иное.

На момент подачи иска конкурсный управляющий общества заключил договоры купли-продажи с победителями торгов, что, с учетом положений статьи 12 Закона об оценочной деятельности исключает возможность оспаривания достоверности величины стоимости объектов оценки ответчика вне рамок спора в отношении данных сделок. С иском об оспаривании результатов торгов или договора купли-продажи банк не обращался.

Поскольку в рамках настоящего дела покупатель имущества должника к участию в деле не привлечен, судами сделан вывод о том, что это обстоятельство исключает рассмотрение вопроса о цене сделки, затрагивающего права данного лица.

- В передаче дела по иску о взыскании ущерба, причиненного в результате дорожно-транспортного происшествия, и услуг по оценке для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано в связи с отсутствием оснований, предусмотренных статьей 304 АПК РФ (ВАС РФ, определение от 24 февраля 2010 г. № ВАС-1182/10 по делу № А75-1918/2009).

Трест обратился с иском к обществу о взыскании ущерба, причиненного в результате дорожно-транспортного происшествия.

В дорожно-транспортном происшествии, возникшем по вине водителя, управлявшего принадлежащим обществу автомобилем, причинены механические повреждения автомобилю, принадлежащему тресту.

Согласно отчету независимой экспертизы определена стоимость восстановительного ремонта пострадавшего транспортного средства.

Поскольку выплаченное страховой компанией страховое возмещение полностью не возместило причиненный вред, трест обратился с заявлением о добровольном возмещении непокрытой части ущерба к обществу - лицу, ответственному за убытки, и не получив мотивированного отказа, обратился с требованием в арбитражный суд.

Суд, руководствуясь положениями статей 15, 1064, 1068, 1079 ГК РФ, пришел к выводу об обоснованности требования треста о взыскании реального ущерба в сумме, превысившей размер ответственности страховщика по обязательному страхованию, и расходов на оплату услуг эксперта.

Общество полагает, что представленные в суд документы не доказывают размера причиненного в результате дорожно-транспортного происшествия ущерба.

В силу статьи 12 Закона об оценке отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом об оценке, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, носит рекомендательный характер и вопрос о достоверности величины ущерба, причиненного в дорожно-транспортном происшествии, может рассматриваться в рамках конкретного спора.

В силу положений статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Возражая против представленного трестом отчета о стоимости восстановительного ремонта, составленного профессиональным оценщиком, ответчик не представил суду как доказательств неверного определения экспертом в указанном отчете стоимости восстановительного ремонта, так и альтернативного расчета размера ущерба, а также не ходатайствовал о назначении независимой экспертизы.

В силу части 2 статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск совершения или несовершения ими процессуальных действий.

- Спор о признании недействительным отчета об оценке рыночной стоимости здания не подлежит рассмотрению в арбитражном суде, что в силу пункта 1 части 1 статьи 150 АПК РФ является основанием для прекращения производства по делу (Восьмой арбитражный апелляционный суд, постановление от 3 марта 2010 г. по делу № А70-10645/2009)

Комитет по управлению имуществом (далее – комитет) обратился в арбитражный суд с иском к обществу о признании недействительным отчета об оценке рыночной стоимости здания.

Между комитетом и обществом заключен договор возмездного оказания услуг по оценке муниципального нежилого здания. Общество представило комитету отчет об оценке рыночной стоимости здания (далее – отчет об оценке). Комитет полагает, что рыночная стоимость объекта оценки является недостоверной и необоснованно заниженной, в связи с чем, при отчуждении имущества по данной цене может быть нанесен ущерб бюджету города.

В силу статьи 12 Закона об оценке отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, предусмотренным данным законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно руководящим разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

В силу статьи 8 Закона об оценке, при вовлечении в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости таких объектов в целях их приватизации, продажи, ином отчуждении величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная независимым оценщиком носит рекомендательный характер и не является для истца обязательной.

Комитетом не представлено доказательств наличия преддоговорного спора (спора по сделке), в котором оспариваемая величина оценки является обязательной для сторон.

Основания считать, что имеются какие-либо препятствия для обращения истца к другому экспертному учреждению или эксперту для проведения оценки рыночной стоимости здания, отсутствуют.

В пункте 1 указанного Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 разъяснено, что если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

На основании изложенного данный спор не подлежит рассмотрению в арбитражном суде, что в силу пункта 1 части 1 статьи 150 АПК РФ является основанием для прекращения производства по делу.

- В передаче дела по заявлению о признании недействительным решения налогового органа для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, удовлетворяя заявление частично, пришел к выводу о том, что информация, содержащаяся в отчете оценщика, не соответствует тем понятиям рыночной цены и рынка товаров, которые установлены статьей 40 Налогового кодекса Российской Федерации (ВАС РФ, определение от 11 марта 2010 г. № ВАС-2505/10 по делу № А40-16430/09-112-69).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к налоговому органу о признании недействительным решения.

В ходе проведения выездной налоговой проверки общества по вопросам правильности исчисления и своевременности уплаты налогов и сборов, в частности, налога на прибыль, налоговым органом было установлено отклонение цены реализации налогоплательщиком идентичных товаров (квартир) в течение непродолжительного времени более чем на 20 процентов. Указанное обстоятельство послужило основанием для проверки налоговым органом правильности применения обществом цен по названным сделкам в соответствии со статьей 40 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ).

Налоговым органом на основании статьи 96 НК РФ был привлечен независимый оценщик, установивший согласно экспертному заключению отклонение цен реализации квартир, проданных обществом, от рыночной, более чем на 20 процентов. При таких обстоятельствах налоговым органом сделан вывод о занижении обществом налогооблагаемой прибыли в проверяемом периоде.

Рыночная цена определяется с учетом положений, предусмотренных пунктами 4 - 11 статьи 40 НК РФ. При этом учитываются обычные при заключении сделок между не взаимозависимыми лицами надбавки к цене или сделке.

Информация, содержащаяся в отчете оценщика, не соответствует тем понятиям рыночной цены и рынка товаров, которые установлены статьей 40 НК РФ.

- Приказ Росимущества от 9 октября 2007 г. № 185 «Об утверждении Порядка проведения экспертизы отчетов об оценке» не содержит положений, позволяющих государственному финансовому контрольному органу оставить без рассмотрения и без заключения отчет об оценке подлежащего продаже имущества должника - унитарного

предприятия (ФАС Поволжского округа, постановление от 19 марта 2010 г. по делу № А57-14690/2009).

Конкурсный управляющий предприятия обратился в арбитражный суд с заявлением, о признании незаконным бездействия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – ТУ), выразившегося в непредставлении в установленный срок заключения государственного финансового контрольного органа по отчету об определении рыночной стоимости нежилых помещений, находящихся на дату проведения оценки в собственности Российской Федерации (далее – отчет об оценке), и обязанности ТУ представить заключение по указанному отчету об оценке.

Предприятие признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

В соответствии с Положением о Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432 последнее является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на подготовку заключений по отчетам оценщиков в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», а также осуществляет полномочия собственника имущества должника - федерального государственного унитарного предприятия при проведении процедур банкротства.

Осуществление Росимуществом полномочий государственного финансового контрольного органа (далее - ГФКО) в случаях, предусмотренных Законом о банкротстве, регламентируется Временным порядком осуществления Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом полномочий государственного финансового контрольного органа, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 09.10.2007 N 187 (далее - Временный порядок).

В соответствии с пунктом 2 Временного порядка заключение ГФКО выдается по результатам рассмотрения обращения арбитражного управляющего предприятия-должника по результатам проведения оценки в ходе конкурсного производства имущества должника - унитарного предприятия или должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 5 Временного порядка заключение ГФКО выдается заявителю в течение 30 календарных дней с даты поступления обращения в Росимущество (территориальный орган Росимущества), если иной срок не установлен в административном порядке.

Во исполнение положений статей 129, 130 Закона о банкротстве конкурсный управляющий предприятия заключил договор на оценку имущества должника с независимым оценщиком, которым был подготовлен отчет об оценке.

Отчет об оценке был направлен конкурсным управляющим предприятия в ТУ. Заключение по данному отчету в установленный пунктом 5 Временного порядка срок ТУ выдано не было. ТУ сообщило конкурсному управляющему предприятия, что в отчетах отсутствуют сведения о собственности на здания и о правах на земельные участки, на которых расположены объекты оценки, а также правоустанавливающие документы на земельные участки, в связи с чем, пакет документов был возвращен на доработку.

Для дачи заключения по отчету об оценке конкурсным управляющим предприятия были представлены все предусмотренные пунктом 2 Временного порядка документы и, принимая во внимание установленный положениями указанного порядка срок выдачи заключения ГФКО, а также то, что изложенные в письме ТУ замечания подлежали учету в процессе экспертизы представленного отчета и могли лишь иметь влияние на характер самого заключения (положительного или отрицательно), бездействие ТУ, выразившееся в непредставлении конкурсному управляющему предприятия в установленный срок заключения ГФКО по отчету об оценке, является незаконным.