

**ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА, ВХОДЯЩЕГО В КОНКУРСНУЮ МАССУ.  
СОГЛАСОВАНИЕ ЕГО НАЧАЛЬНОЙ (СТАРТОВОЙ) ЦЕНЫ ДЛЯ  
ПРОЦЕДУРЫ ТОРГОВ.**

**ЕДИГАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА**

*Санкт-Петербургский государственный университет СПбГУ*

*Ключевые слова: банкротство, диапазон рыночной стоимости, начальная (стартовая) стоимость, несостоятельность, продажа имущества должника, отчет об оценке, торги.*

*В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника, в процедуре продажи имущества, неизбежно возникает вопрос утверждения его начальной (стартовой) цены и согласования порядка продажи. Правовое регулирование вопроса оценки имущества, входящего в конкурсную массу в процедуре несостоятельности должника, закреплено в ст.110, ст.130, ст.139, ст. 213.26 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)». В делах об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации рекомендует арбитражным судам обращаться к информационному письму «О рассмотрении Арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 года. Разрешение споров, относительно определенной оценщиком рыночной стоимости имущества и утверждения полученного результата в качестве начальной цены для процедуры торгов, происходит, в основном, в судах первой инстанции. Но в связи с рекомендательным характером, который носят письма Президиума ВАС и неоднозначным толкованием его содержания, в судебной практике был найден пример, когда разбирательство дошло до Верховного Суда Российской Федерации (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2017 г. по делу № А40-46798/2013). Истцы ошибочно применяют ненадлежащие нормы права, пытаясь оспорить полученный оценщиком*

*результат оценки имущества, несмотря на имеющиеся в информационном письме разъяснения, иногда заблуждаются и представители фемиды.*

*Проект Федерального закона № 1172553-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который уже прошел рассмотрение Советом Государственной Думы ФС РФ и включен в программу законопроектной работы ГД в период осенней сессии 2021 года, «ставит точку» в спорном по своему толкованию документе. Предложенными в ст.89 «Оценка имущества должника» изменениями, существенно усилена роль собрания (комитета) кредиторов в принятии решений об установлении начальной (стартовой) цены имущества и прямо запрещено оспаривание результатов оценки посредством предъявления отдельного иска.*

\*\*\*\*\*

В марте 2020 года Минэкономразвития представило проект реформы системы банкротств юридических лиц.

Одной из новелл является предложение внести существенные изменения в процедуру оценки имущества для его дальнейшей реализации на торговой площадке и в процедуру организации таких торгов.

Настоящее исследование имеет целью уточнить последовательность, с которой должна производиться оценка имущества для процедуры торгов, установить обязательность привлечения оценщика к этой процедуре, проанализировать грядущие изменения в Законе о банкротстве.

Правовые источники информации:

1. Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О несостоятельности (банкротстве)», далее - Закон о банкротстве;
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 11.06.2021) года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», далее - Закон об оценочной деятельности;
3. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об ипотеке (залоге недвижимости)», далее - Закон об ипотеке;

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (в действующей редакции), далее Налоговый кодекс;
5. Проект Федерального закона № 1172553-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»(ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 17.05.2021), далее – Проект ФЗ № 1172553-7;
6. «Федеральные стандарты оценки», далее – ФСО;
7. Стандарт СРО Ассоциации оценщиков «Сообщество Профессионалов Оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов», далее Стандарт СРО АО «СПО».

В сентябре 2019 года, в тот момент, когда Минэкономразвития еще только разослало на согласование поправки в закон о банкротстве, в интернет версии газеты «Ведомости» была опубликована статья: «Чиновники хотят ускорить торги имуществом банкротов»<sup>1</sup>, выдержки из статьи представлены ниже.

«Сейчас продажа имущества банкрота проходит на торгах с повышением цены. В большинстве случаев продать не удастся, пишет Минэкономразвития в пояснительной записке, а организация торгов оплачивается из конкурсной массы должника.

Имущество банкрота выставляется на торги *по цене, которую назвал оценщик*, как правило, она близка к рыночной, рассказывает арбитражный управляющий Евгений Семченко. Но покупателю нет смысла идти на торги, чтобы купить имущество по рыночной цене: нужно получать электронную подпись, вносить задаток, который будет заморожен на несколько недель, а если покупатели на торги не приходят, управляющий объявляет следующие, с начальной ценой на 10% ниже. Если и на них никто не пришел, объявляются третьи, цена снижается до тех пор, пока не найдется покупатель, объясняет Семченко».

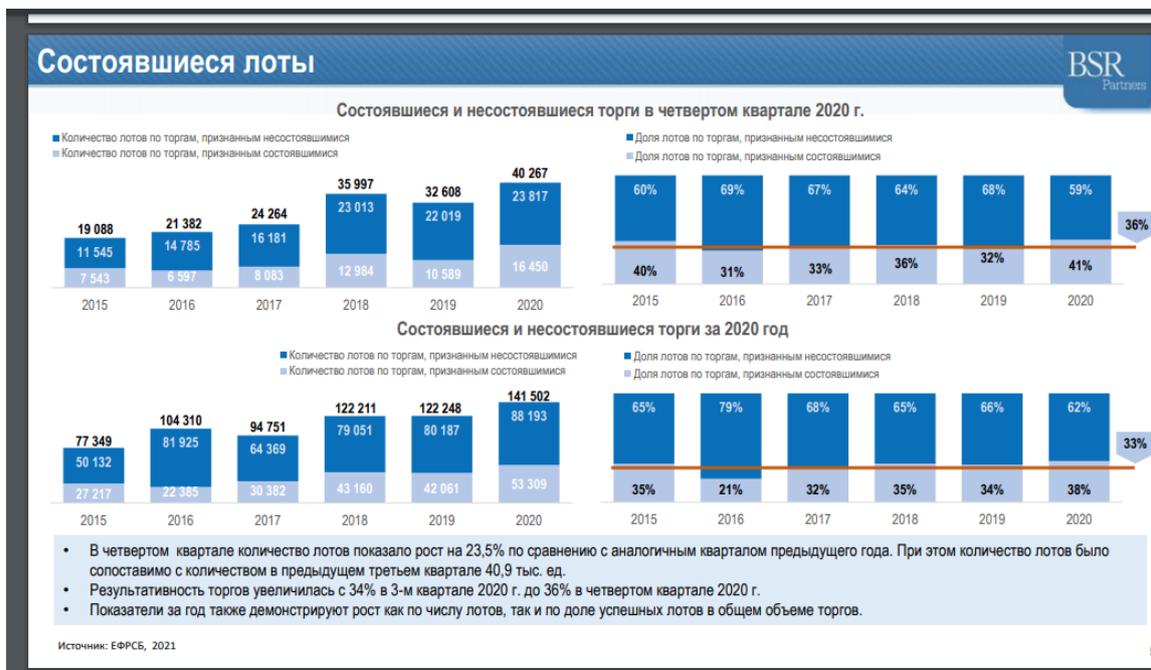
---

<sup>1</sup> <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2019/09/15/811274-uskorit-torgi-bankrotov>

«Минэкономразвития предлагает также использовать не рыночную стоимость (это цена, по которой можно продать товар на открытом рынке), а ликвидационную (это расчетная цена продажи на торгах), которая, как правило, будет ниже. Давно назрела необходимость использовать ликвидационную стоимость для определения начальной продажной цены, так как по рыночной стоимости сейчас имущество не продается на первых торгах, комментирует Дегтярев (директор департамента по работе с проблемными активами, в настоящее время вице-президент Сбербанка, Максим Дегтярев)».

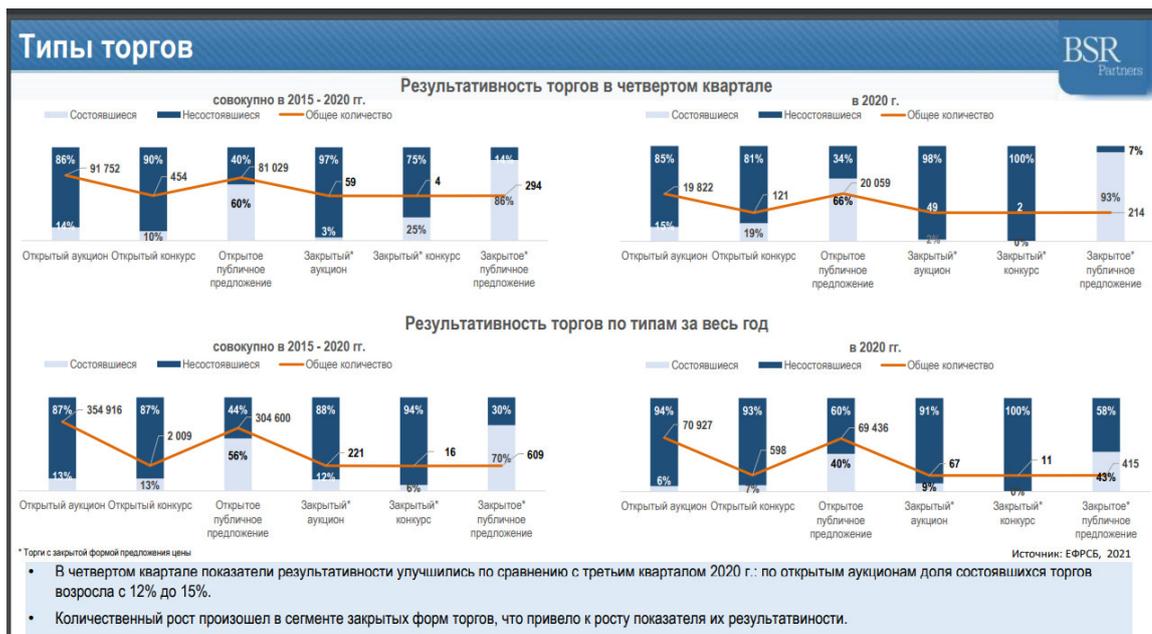
Статистические данные с сайта <https://fedresurs.ru> (Таблица 1, 2) приводят к выводам о действительно низкой результативности торгов организованных в форме «открытый аукцион», «открытый конкурс». Несостоявшимися за 2020 год признано порядка 60% от всех торгов. Диаграмма результативности торгов по их типам (видам) показывает еще более безрадостный результат – состоявшихся торгов «на повышение стартовой цены» всего 6-7%. Основная причина, конечно - высокая стартовая стоимость продажи имущества, которую устанавливают участники процедуры несостоятельности<sup>2</sup>.

Таблица 1. Анализ торгов с сайта <https://fedresurs.ru>



<sup>2</sup> <https://fedresurs.ru/news/32609b53-ff23-4fea-a86b-4b44e3c939e8>

Таблица 2. Анализ торгов с сайта <https://fedresurs.ru>



Выборочный анализ лотов с сайта <https://fedresurs.ru> (Таблица 3), выявляет однотипную последовательность, можно даже сказать – закономерность, с которой чаще всего стараются действовать управляющие, устанавливая стартовую (начальную) стоимость продажи имущества для процедуры торгов. Они устанавливают ее равной рыночной, определенной оценщиком, залоговым кредитором или самим управляющим. Из конкурсной массы при этом тратятся существенные средства на услуги привлеченного специалиста, сопутствующие процедуре торгов обязательные публикации, организацию повторных торгов.

При этом следует обратить внимание на то, что в отчете об оценке имущества, специалист указывает, что его отчет составлен «с целью принятия управленческого решения», «с целью консультации заказчика о стоимости имущества». В каждом отчете об оценке присутствует оговорка о том, что отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Таблица 3. Анализ лотов с сайта <https://fedresurs.ru>

ИНН/ОГРН должника	Должник	Наименование оцениваемого имущества	Основания проведения оценки имущества	Основания определения стартовой стоимости	Стартовая цена для процедуры торгов, руб	Итоги торгов на повышение
100101508121	Маслов Вячеслав Павлович	ЗУ+Здание	п.1 ст.213.26 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О несостоятельности (банкротстве)»	Начальная цена Имущества устанавливается- согласно заключения составленного финансовым управляющим Родошкиным И.С. №15-06Н/2020 от 16.06.2020г..	34 278 823 (Тридцать четыре миллиона двести семьдесят восемь тысяч восемьсот двадцать три) рубля.	Сообщение 05.03.2021 торги на повышение признаны несостоявшимися, недостаточно заявок на участие
519100247760	Панибратец Алексей Евгеньевич	Объекты недвижимости	в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 131 Закона о банкротстве имущество, являющееся предметом залога, подлежит обязательной оценке .	Начальная цена установлена залоговым кредитором.	Объект №1: 17 131 562,00 руб. Объект №2: 6 546 421,00 руб. Объект №3: 1 003 081,00 руб. Объект №4: 1 715 796,00 руб. Объект №5: 62 000,00 руб.	Идет прием заявок
383702120670	Вторушина Екатерина Андреевна	ЗУ+Жилой дом+ОНС	в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 131 Закона о банкротстве имущество, являющееся предметом залога, подлежит обязательной оценке .	Начальная цена продажи имущества установлена равной рыночной стоимости имущества, определенной оценщиком. Отчет не опубликован. Положение о торгах утверждено залоговым кредитором.	Жилой дом 953 000 (девятьсот пятьдесят три тысячи) рублей; Объект незавершенного строительства 2 889 000 (два миллиона восемьсот восемьдесят девять тысяч) рублей; Земельный участок 1 806 000 (один миллион восемьсот шесть тысяч) рублей	Идет прием заявок
761800573200	Соколов Сергей Борисович	Транспортное средство – легковой автомобиль, Renault Слю	в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 131 Закона о банкротстве имущество, являющееся предметом залога, подлежит обязательной оценке .	Начальная цена утверждена залоговым кредитором	340 000 (триста сорок тысяч) рублей	Сообщение 27.07.2021 торги на повышение признаны несостоявшимися, недостаточно заявок на участие
8602180122/1118602003123	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИБКОМТЭК"	Транспортное средство – легковой автомобиль TOYOTA LAND CRUISER 150 (PRADO)	Требование о проведении оценки	Есть отчет. Определена рыночная стоимость имущества. Начальная цена продажи имущества установлена равной рыночной стоимости имущества, определенной оценщиком.	2 352 329 (два миллиона триста пятьдесят две тысячи триста двадцать девять) рублей	Идет прием заявок
7450042660/1067450022551	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕЧЕЛСТРОЙ"	Недвижимое имущество Земельный участок, кадастровый №74:36:0209017:495, площадью 4997 кв.м	Нет данных	Есть отчет (сообщение от 12.08.2020). Определена рыночная стоимость имущества. В Задании на оценку указано, что определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей принятия управленческого решения, а так же с целью консультации заказчика о стоимости имущества предприятия должника для реализации в процедуре конкурсного производства! Начальная цена продажи имущества установлена равной рыночной стоимости имущества, определенной оценщиком.	11 637 000,00 (Однадцать миллионов шестьсот тридцать семь тысяч) рублей	Сообщение 23.10.2021 торги на повышение признаны несостоявшимися, не представлено ни одной заявки на участие в торгах
6027069794	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЗАВОД ТОЧЛИТ"	Транспортное средство Автопогрузчик TOYOTA 62-8FD20	Нет данных	Есть отчет. Определена рыночная стоимость имущества. В Задании на оценку сказано, что предполагаемое использование результатов оценки- для совершения сделки купли-продажи, через электронные торги. Начальная цена продажи имущества установлена равной рыночной стоимости имущества, определенной оценщиком.	Из перечня имущества: Автопогрузчик TOYOTA 62-8FD20- 140 000 руб	Сообщение 10.12.2020. Продан на открытом аукционе с повышением начальной цены за 308 000 руб. Отчет не достоверен. Расчет рыночной стоимости производился затратным подходом, который заключается в индексации первоначальной стоимости имущества и дальнейшем вычислении установленного экспертным методом % износа. В данном случае первоначальная стоимость не была проиндексирована. Торги по нескольким лотам были отменены в связи с поданным в Арбитражный суд заявлением о разногласиях в определении начальной цены лота.

Видимо, основное заблуждение заказчиков оценочных услуг заключается в некорректной трактовке терминов. Рыночная стоимость - это не цена, не акцепт!

Цена устанавливается соглашением сторон<sup>3</sup>. В зависимости от вида договора, цена может и не являться его существенным условием, подтверждающим заключение договора<sup>4</sup>. Акцепт-это полное и безоговорочное согласие лица, которому адресована оферта, о ее принятии<sup>5</sup>. Определенная же оценщиком величина рыночной или иной стоимости, является лишь его оценочным суждением. Вполне вероятно, что никто из участников рынка

<sup>3</sup> п.1 ст.424 Гражданский Кодекс Российской Федерации

<sup>4</sup> Ст. 432 Гражданский Кодекс Российской Федерации

<sup>5</sup> Ст. 438 Гражданский Кодекс Российской Федерации

(торгов) не пожелает акцептовать предложение о продаже по определенной оценщиком стоимости, но это не значит, что специалист выполнил свою работу некачественно.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается *наиболее вероятная цена*, по которой данный объект оценки *может быть* отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства<sup>6</sup>.

Закон о банкротстве гласит:

*«Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом»<sup>7</sup>.*

*«...финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием *начальной цены продажи имущества*»<sup>8</sup>.*

При внимательном изучении Закона о банкротстве становится очевидным, что законодатель изначально наделил участников процедуры (управляющего и конкурсных кредиторов) правом самостоятельно установить начальную (стартовую) стоимость имущества для процедуры торгов, *опираясь* в принятии такого решения на его *рыночную стоимость*.

Таким образом, получается, что отчет оценщика, в котором он определяет рыночную стоимость имущества, чаще всего<sup>9</sup> носит лишь рекомендательный характер. Начальную (стартовую) стоимость, по которой имущество должно

---

<sup>6</sup> Федеральные стандарты оценки. ФСО №1

<sup>7</sup> п.6 ст.110 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О несостоятельности (банкротстве)»

<sup>8</sup> п.1 ст.213.26 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О несостоятельности (банкротстве)»

<sup>9</sup> Случаи обязательности величины, полученной оценщиком, рассмотрены далее

быть «выставлено» на торги (положение о торгах), вправе определять (утверждать) сами кредиторы и управляющий на соответствующем собрании.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости *не является исчерпывающим*. Оценщик вправе использовать *другие виды* стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки<sup>10</sup>.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является *рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса*, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации<sup>11</sup>.

Рыночная стоимость представляет собой вероятную цену, по которой объект может быть продан в условиях свободного рынка с учетом конкуренции. При ее определении нужно принимать во внимание множество факторов, включая такие слабо предсказуемые, как поведение участников рынка. Расчету стоимости предшествует анализ всей доступной оценщику информации, но следует учитывать, что информация обо всех сделках и предложениях является недоступной вследствие ограниченного доступа к ней (например, цена сделки), сомнений в ее достоверности (например, информация, изложенная в объявлении о продаже). Таким образом, рыночная стоимость – это только

---

<sup>10</sup> Федеральные стандарты оценки. ФСО №2

<sup>11</sup> ст. 12. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года

мнение оценщика, его суждение о наиболее вероятной цене, которая была бы заплачена за актив.

Очевидно, что для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что сделка на рынке может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен<sup>12</sup>.

В п. 26 ФСО №1 указано: «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное»<sup>13</sup>. В стандартах СРО Ассоциации оценщиков «СПО», в части V «Формирование диапазона и итогового значения рыночной стоимости», дана рекомендация принимать итоговое значение рыночной стоимости для установления стартовой цены открытых торгов при их организации в виде, так называемого, английского аукциона на повышение, приближенное к минимальному значению из сформированного диапазона стоимости, а в случае «торгов на понижение» - к максимальному<sup>14</sup>.

Необходимость определить возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость исследуемого объекта, возникает в процессе работы не только оценщиков, но и у специалистов других ведомств.

Например, в Законе об ипотеке прямо сказано о том, что определять начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации следует в размере 80% от его рыночной стоимости<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> <https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-intervalov-itogovoj-stoimosti/>

<sup>13</sup> Федеральные стандарты оценки. ФСО №1

<sup>14</sup> Стандарты СРО Ассоциации оценщиков «Сообщество Профессионалов Оценки» «Об определении рыночной стоимости активов для целей установления стартовой цены открытых торгов» от 28.02.2017 года

<sup>15</sup> п.4. ст.54. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

В Налоговом кодексе есть следующие рекомендации: «В случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги». Следовательно, диапазон, в котором, по мнению составителей налогового кодекса может находиться рыночная стоимость исследуемого объекта, равен «+», «-» 20%<sup>16</sup>.

Разумеется, что опираться на вышеизложенные данные в ходе формирования оценочного суждения о границах интервала, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, вполне допустимо, но специалисту их может оказаться недостаточно.

Для корректного расчета так же стоит принимать во внимание развитость рынка и ликвидность объекта оценки. Специалисты-оценщики и эксперты свели данные о типичных интервалах, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки в таблицы, для удобства использования написали методические рекомендации и разъяснения. Опираясь на них, следует учитывать, что всегда найдутся случаи, к которым шаблонный вариант применять окажется не корректно. Оценщик должен провести полное исследование рынка объекта оценки и обосновать выбранный им интервал.

---

<sup>16</sup> Ст.40 Налоговый кодекс Российской Федерации

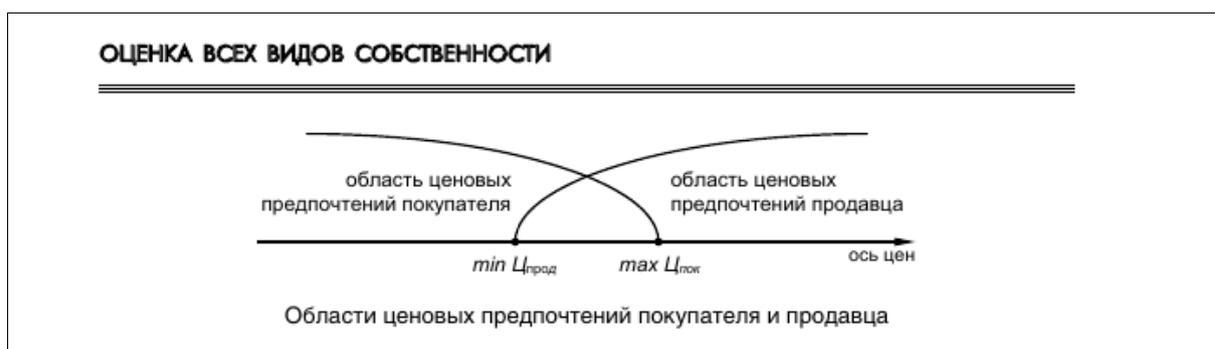
Таблица 4. Диапазон рыночной стоимости объекта оценки

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник информации: <https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-itogovoj-stoimosti/>

Таблица 5. Диапазон рыночной стоимости как наиболее вероятной цены сделки



Источник информации: <https://cyberleninka.ru/article/n/diapazon-rynochnoy-stoimosti-kak-naibolee-veroyatnoy-tseny-sdelki-neobhodimost-i-vozmozhnye-sposoby-ego-otsenki/viewer>

В разработанном законопроекте, направленном на комплексное реформирование института банкротства, предлагается отказаться от торгов в форме публичного предложения и изменить требования к электронным площадкам для проведения торгов. Рассматривается предложение определять начальную стоимость продажи имущества, ориентируясь на его ликвидационную стоимость<sup>17</sup>.

### **Судебная практика**

Оценка имущества банкрота в ряде случаев носит обязательный характер<sup>18</sup>. Есть случаи, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность полученной величины для сторон сделки или без установления обязательности определенной величины стоимости объекта оценки. В остальных случаях привлечение специалиста должно происходить исходя из имеющейся необходимости и по решению управляющего и конкурсных кредиторов.

Сложившаяся судебная практика выявляет наличие системной ошибки в действиях управляющих и конкурсных кредиторов, в том числе во взаимодействии вышеуказанных участников банкротного процесса со специалистом-оценщиком. Она заключается в том, что полученную оценщиком итоговую величину рыночной стоимости устанавливают в качестве начальной стоимости лота на торгах. При этом никто не анализирует форму, в которой

---

<sup>17</sup> п.2 ст 89 Проект Федерального закона N 1172553-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

<sup>18</sup> п.2 ст.130 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О несостоятельности (банкротстве)»

будут проводиться торги (на повышение или понижение), а залоговый кредитор вообще чаще всего придерживается мнения о том, что лот нужно продавать как можно дороже.

• *Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2020 по делу № А05-12075/2019.*

В судебном заседании была рассмотрена апелляционная жалоба конкурсного кредитора на определение Арбитражного суда Архангельской области по заявлению о признании не соответствующей действительности рыночной стоимости квартиры, расположенной в незавершенном строительстве многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенным детским садом, которое было дополнено заявлением истца о признании не соответствующей действительности рыночной стоимости незавершенного строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенным детским садом. Решение о привлечении оценщика для определения рыночной стоимости квадратного метра недвижимого имущества было принято конкурсным управляющим с целью установления размера подлежащей выплате компенсации. Своим постановлением со ссылкой на разъяснения данные ВАС РФ в Информационном письме № 92 от 30.05.2005 апелляционный суд оставил определение Арбитражного суда Архангельской области от 04.08.2020 по делу № А05-12075/2019 о без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

• *Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда (9 ААС) от 29.07.2019 по делу № А40-92817/2015*

Фабула дела. Судом было рассмотрено заявление конкурсного кредитора о признании недостоверным (недействительным) отчета оценщика об определении стоимости объекта оценки. Определением Арбитражного суда города Москвы, оставленном без изменений, со ссылкой на позицию изложенную в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 92 «О рассмотрении

арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» производство по заявлению было прекращено.

• *Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда (13 ААС)*

*от 09.07.2020 по делу № А56-13301/2017.*

Фабула дела. Судом было рассмотрено заявление конкурсных кредиторов о признании результатов оценки имущества должника и отчета об оценке недействительными и о ненадлежащем исполнении обязанностей конкурсным управляющим. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении заявления отказано. Со ссылкой на позицию изложенную в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» Тринадцатого арбитражного апелляционного суда оставил кассационную жалобу без удовлетворения.

*Из мотивировочной части решения:* «...В силу пункта 6 статьи 110 Закона о банкротстве начальная цена продажи имущества должника устанавливается собранием (комитетом) кредиторов на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного внешним (конкурсным управляющим) и действующего на основании договора.

Таким образом, несмотря на привлечение конкурсным управляющим эксперта для определения рыночной стоимости имущества должника, в данном случае определенная оценщиком величина рыночной стоимости этого имущества не являлась обязательной для собрания кредиторов, поэтому в соответствии с вышеуказанными разъяснениями Информационного письма ВАС РФ № 92 самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска в рамках настоящего дела невозможно.

При этом следует отметить, что поскольку решение об установлении начальной продажной цены имущества и Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника принимает собрание кредиторов, то и вопрос о достоверности величины оценки и признании недействительным Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника подлежал рассмотрению в рамках спора о признании недействительным решения собрания кредиторов как решения, принятого на основании оспариваемого отчета оценщика и утвердившего Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника (в настоящее время указанной спор находится на рассмотрении суда в деле о банкротстве).

Решение собрания кредиторов, установившее начальную цену имущества и утвердившее Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника на торгах до настоящего времени не признано недействительным, продажная цена имущества должника соответствует цене, установленной комитетом кредиторов должника, в материалах дела отсутствуют доказательства, которые бы свидетельствовали о нарушении условий продажи имущества должника, утвержденного комитетом кредиторов, либо о нарушении прав и законных интересов его потенциальных покупателей, а также прав и законных интересов заявителя и кредиторов».

Аналогичные решения содержатся в:

• *Постановлении Арбитражного суда Центрального округа (ФАС ЦО) от 11.12.2019 по делу № А08-4146/2016*

• *Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда (15 ААС) от 27.02.2019 по делу № А32-37617/2013*

• *Постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (ФАС ВСО) от 20.10.2017 по делу № А58-193/2006*

• *Решении Арбитражного суда Саратовской области (АС Саратовской области) от 26.07.2019 по делу № А57-9053/2019*

**Вывод:** собрание (комитет) кредиторов полномочно принимать решения об установлении начальной (стартовой) цены продажи имущества на торгах, а так же утверждать (вносить изменения) «положение о торгах», предложенное управляющим.

• *Решение Арбитражного суда Республики Коми от 16 декабря 2020 г. по делу № А29-5580/2020*

Фабула дела. Конкурсный управляющий, действующий от имени руководителя муниципального унитарного предприятия-банкрота, в соответствии с положением п.2 ст.130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» направил отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, в Территориальное управление Росимущества в Республике Коми для получения мотивированного заключения о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Был получен отрицательный отзыв. Не согласившись с указанным заключением, конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о признании недействительным мотивированного заключения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Коми. Изучив заключение и все обстоятельства дела, суд пришел к выводу о том, что ответчиком в полном объеме приведено нормативно-правовое обоснование о несоответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

*Из мотивировочной части решения:* «...Следовательно, при наличии нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации, в т.ч. об оценочной деятельности, начиная с *формирования задания на оценку*, как со стороны конкурсного управляющего, так и со стороны оценщика, у ТУ Росимущества в Республике Коми отсутствовали основания для выдачи положительного заключения по представленному отчету об оценке. У конкурсного управляющего, как заказчика работ по оценке, в целях незатягивания процедуры конкурсного производства - проведения процедуры

реализации имущества предприятия банкрота, имелись полные основания *уточнить задание на оценку в части состава объекта оценки, прав на него, и обязать исполнителя работ по оценке устранить в кратчайшие сроки допущенные нарушения в целях получения положительного заключения, что со стороны заявителя не было сделано».*

**Вывод:** подобного рода судебные процессы затягивают процедуру реализации имущества должника. Кредиторы вынуждены ждать, тратя средства, с огромным трудом собранные в конкурсную массу, на текущие расходы по содержанию «неправильно оцененного» имущества. В ст. 130 Закона о банкротстве сказано, что при наличии положительного заключения уполномоченного на это органа, кредиторы устанавливают начальную цену продажи предприятия должника, иного имущества должника на основании рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке. Отрицательное заключение такого права им не дает.

В соответствии с изложенным в п.7 ст.89 «Оценка имущества должника» Проекта ФЗ N 1172553-7 - «Отрицательное заключение органа, уполномоченного на подготовку заключений по отчетам оценщиков, не препятствует установлению собранием кредиторов или комитетом кредиторов начальной цены продажи имущества должника на основании ликвидационной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке».

Управляющий и кредиторы, в случае утверждения Проекта ФЗ N 1172553-7, смогут самостоятельно определить начальную (стартовую) стоимость продажи имущества и в тех случаях, когда привлечение специалиста носит обязательный характер, но в его отчете уполномоченным органом найдены нарушения.

Изучая судебную практику можно найти дело, дошедшее в 2017 году до Верховного Суда Российской Федерации.

• *Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2017 г. по делу № А40-46798/2013.*

Как следует из ст.7 Федерального конституционного закона от 05.02.2014 № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации», именно ВС РФ в целях обеспечения единообразного применения законодательства Российской Федерации дает судам разъяснения по вопросам судебной практики на основе ее изучения и обобщения.

Фабула дела. Конкурсный кредитор обратился с заявлением о признании недействительным решения собрания кредиторов о продаже принадлежащих должнику долей участия в уставном капитале ООО по прямым договорам купли-продажи. Стоимость долей была определена оценщиком на основании данных бухгалтерской отчетности. Две доли в размере 49% и 51% уставного капитала были оценены не ниже 1 рубля за каждую из долей. Кредитор принял решение оспаривать решение собрания, вследствие которого две доли, совокупно составляющие 100%, были проданы за 2 рубля, а не ставить под сомнение достоверность отчета об оценке. Он полагал, что отчуждение принадлежащих должнику долей участия в корпоративной организации было возможно только путем заключения договора на торгах, ведь именно там, исходя из количества участников и ценовых предложений, можно было определить справедливую (рыночную) стоимость отчуждаемого имущества. По мнению кредитора, оспариваемые решения нарушили его право на соразмерное удовлетворение требований к должнику.

В заключение работы, разъяснения, изложенные в информационном письме №92, были систематизированы в виде таблицы 6.

Таблица 6. Разъяснения из информационного письма № 92

<b>Основания спора</b>	<b>Разъяснения из информационного письма № 92 от 30 мая 2005г.</b>
Об оспаривании достоверности величины рыночной или иной стоимости	Обоснованно в случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой

<p>объекта оценки, установленной в отчете.</p>	<p>величины для сторон сделки. Возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).</p>
	<p>В остальных случаях оценка, данная оценщиком для установления начальной (стартовой) стоимости имущества на торгах, носит лишь рекомендательный характер не является обязательной, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не имеет правового основания. Указано на возможность оспаривать соответствующее решение собрания кредиторов.</p>

\*\*\*\*\*

Конкурсное производство, как завершающий этап процедуры банкротства, объединяет кредиторов должника с целью соразмерного удовлетворения их требований. Такая консолидация носит вынужденный характер, каждый хотел бы получить удовлетворение своих требований в максимально возможном объеме и в кратчайшие сроки. Конкурирующим между собой сторонам сложно начать совместную согласованную работу даже на завершающей стадии, которая касается процесса реализации имущества, а ведь перед ней нужно было пройти этапы наблюдения, оспаривания подозрительных сделок, выявления лиц, которых необходимо привлечь к субсидиарной ответственности, внешнего управления и др. Процедура банкротства должника может длиться годами и не у всех ее участников хватает терпения «держать на контроле» происходящее, в течение столь продолжительного периода. В связи с этим, далеко не все

участники процедуры несостоятельности должника (по различным причинам) пользуются в полной мере своим правом устанавливать начальную (стартовую) стоимость для процедуры торгов путем ее обсуждения на собрании кредиторов, внесения изменений в положение о торгах и последующего утверждения этого положения.

Авторы Проекта ФЗ № 1172553-7 продолжают продвигать заложенную законодателем в Законе о банкротстве идею о том, что кредиторы не должны безучастно наблюдать за процедурой банкротства должника, а могут принимать в ней самое активное участие, с целью соразмерного удовлетворения своих требований, и контроля за деятельностью управляющего.

Этап заключения договора на проведение оценки — это первый этап взаимодействия оценщика и заказчика. Стороны определяются с типом объекта оценки, основными требованиями, целями и задачами проведения оценки, условиями проведения оценки. Именно в задании на оценку управляющий и оценщик должны определить цель, вид стоимости и предполагаемое использование результатов оценки. В одном отчете оценщик по согласованию с заказчиком может определить рыночную, ликвидационную и иные виды стоимости оцениваемого имущества, например, начальную (стартовую) для процедуры торгов.

Последовательность действий оценщика может заключаться в следующем:

- специалист анализирует рынок объекта оценки, рассчитывает рыночную стоимость объекта оценки, определяет интервал (диапазон) в котором эта стоимость может находиться;
- в случае, если это указано в задании на оценку, определяет начальную (стартовую) стоимость для процедуры торгов, приближенную к нижней или верхней границе интервала (диапазона);
- в случае, если законом не предусмотрена обязательность определенной оценщиком величины, управляющий, исходя из своего опыта участия в процедуре торгов, может порекомендовать установить иную начальную (стартовую) стоимость, а кредиторы имеют право согласиться или

предложить такой вариант реализации имущества, который считают более целесообразным.

В Проекте ФЗ № 1172553-7 предложено определять для процедуры торгов ликвидационную стоимость имущества должника. Ликвидационная скидка – расчетная величина, которая определяется, исходя из параметров, аналогичных расчету диапазона рыночной стоимости. Важно, не только определить стартовую (начальную) стоимость для процедуры торгов в таком размере, чтобы участники изъявили желание в них (в торгах) участвовать, но и усилить контроль за самой процедурой реализации имущества. Эти функции должны принять на себя участники процедуры несостоятельности. Роль оценщика, в случае утверждения Проекта ФЗ № 1172553-7, останется прежней – определить стоимость имущества в соответствии с заданием на оценку, в тех случаях, которые предусмотрены Законом о банкротстве.